Kortlægning af omfang og handlemuligheder overfor nedslidte bygninger i landsbyer og landdistrikterne

Hjørring Kommune, Plan & Udvikling, september 2008

Indhold

Indledning 4

Handlingsplan og strategi for en indsats 5

- Baggrund for prioritering af indsatser 5
- De geografiske områder 8
- Særlige fokusområder 9
- Langsigtede indsatser 9
- Her & nu indsatser 11

Kortlægningen og dens resultater 13

- Beskrivelse af kortlægningen 13
- Kortlægningens resultater 15
- Husenes geografiske placering 16
- Graden af forfald 17
- Beboelsesforhold 18
- Erhvervelse 19
- Synlighed 20
- Arkitektonisk og kulturhistorisk værdi 20
- Problemets forskellige aspekter 21

Økonomi 23

Katalog over muligheder indenfor lovgivning 25

- Byfornyelseslovens redskaber 25
- Anden lovgivning 27
- Affald og rod 27
- Kommunale opkøb med henblik på nedrivning 28
- Boligstøttelovgivningen 28
- Lejere i kondemnerede ejendomme 29
- Konflikter, klager og retssager 29
- Økonomi 29

Indledning

Denne handlingsplan er resultatet af den kortlægning af omfanget af nedslidte bygninger på landet og i landsbyerne i Hjørring Kommune som i januar 2008 blev sat i gang af Udvalget for Landdistriktet, Erhverv og Turisme.

Baggrunden for kortlægningen er et ønske om at få et grundlag til at vurdere, hvor stort et omfang sådanne bygninger har i kommunen, og dermed hvor stort et problem nedslidte bygninger er. Tomme og forfaldne bygninger har fyldt meget i debatten om, hvordan landdistrikterne bevares og forbedres som attraktive for bosætning. I den sammenhæng bidrager forfaldne og nedslidte bygninger til et negativt billede af de landsbyer og landdistrikter, bygningerne ligger i, og i værste fald kan en hel by eller et område blive kendt som uattraktivt for bosætning, erhvervsudvikling og turisme.

Målet med denne handlingsplan er at give Hjørring Kommune et fremadrettet redskab til at iværksætte motiverede og effektive indsatser for, på såvel kort som lang sigt, at begrænse omfanget af nedslidte bygninger.

Hjørring Kommune mærker samme problematik som andre kommuner i yderområderne: der sker en flytning fra landet og landsbyerne ind til de større byer, og der sker tillige en fraflytning fra selve udkantskommunen til områder med større dynamik, f.eks. Østjylland og Hovedstadsområdet. Det efterlader et overskud af huse, og typisk er det de mindst attraktive boliger, der først står som nedslidte og skæmmende. Husenes handelsværdi falder og i værste fald bliver de købt og udlejet af spekulanter, mens andre står tomme og forfalder til fare for omgivelserne. For at imødegå dette skal handlingsplanen anvise både "her & nu"-indsatser og give forslag til, hvordan kommunen med gældende lovgivning som redskab på lang sigt aktivt kan imødegå problemet.

I takt med stigende transportpriser og færre offentlige transportmuligheder, jobs i nærområdet og servicetilbud, er det en stor udfordring at fastholde landsbyerne og det omgivende land som attraktive for bosætning. En af opgaverne for denne handlingsplan er derfor også at pege på, hvilke faktorer og indsatser, der kan medvirke til at gøre et område attraktivt, for på lang sigt at vende udviklingen.

September 2008

Handlingsplan og strategi for en indsats

Baggrund for prioritering af indsatser
Hvis opgaven - at gøre landsbyer og landdistrikter i Hjørring Kommune mere attraktive for bosætning, erhverv og turisme - skal have en effekt på både kort og lang sigt, er det nødvendig at have en overordnet plan for hvor, hvornår og hvordan, der skal sættes ind.
Det vil være en økonomisk uoverskuelig opgave at tage hånd om ethvert problem, hvor end det måtte opstå, og den langsigtede effekt af en indsats ville efter al sandsynlighed være meget lille og fragmenteret.

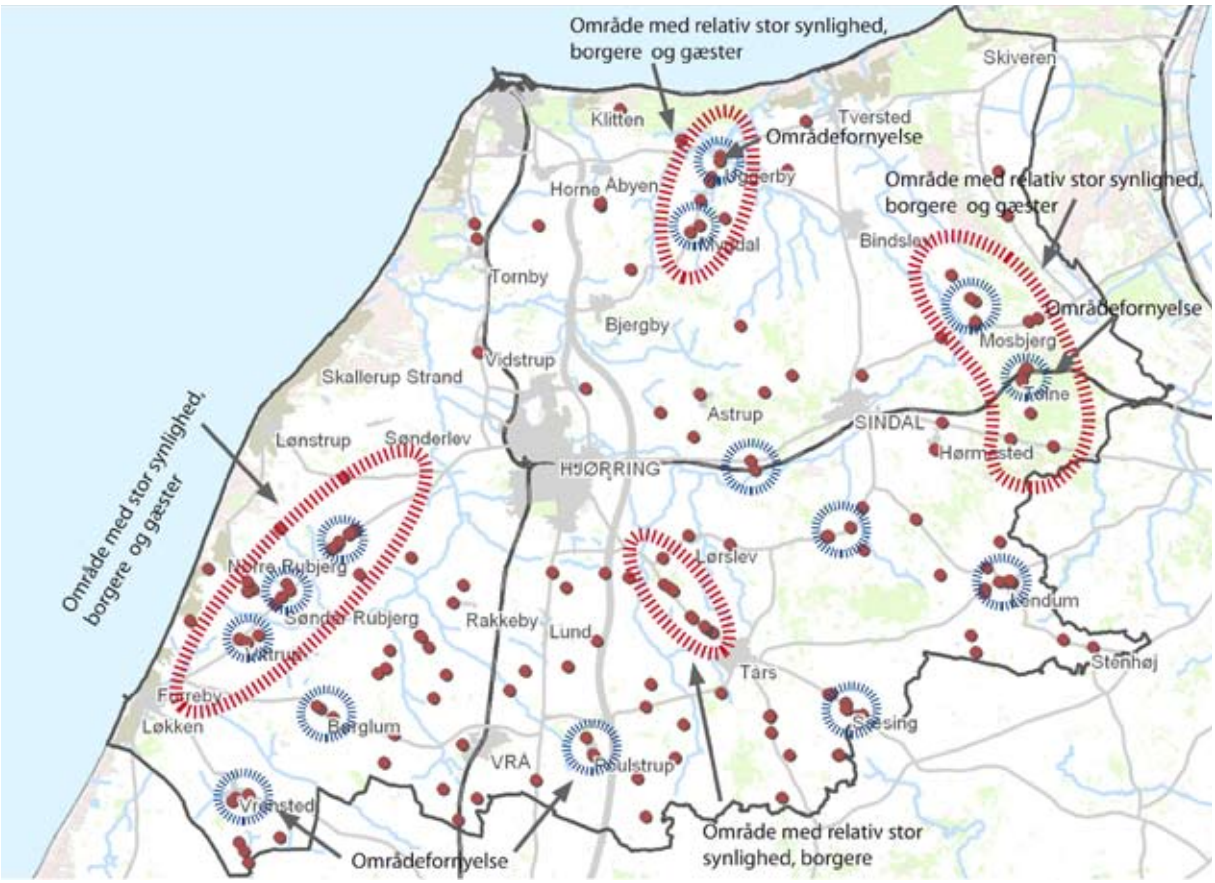
For at opnå størst muligt effekt af en indsats, må den bl.a. ses i sammenhæng med andre projekter med samme målsætning – øget bosætning og kvalitet i landdistrikterne. En vurdering af, hvor og hvordan indsatsen skal sættes i værk, vil derfor også tage hensyn til f.eks. planer om områdefornyelse og kvalitetsløft i landsbyerne, tiltag indenfor turismeindustrien, projekter i LAG-regi mm.

Kortlægningen af de nedslidte huse har vist, at der er et særligt geografisk mønster, der går igen på stort set alle de målte parametre. Det er derfor oplagt at foretage en prioritering på lokalområder, så de mest trængende områder får den størst mulige indsats med forhåbentlig størst mulig effekt.

En væsentlig faktor for oplevelsen af det visuelle forfald er synligheden. Hvor ældre, nedslidte huse ligger særlig tæt eller er placeret langs en befærdet vej, vil de unægtelig forstærke indtrykket af forfald i området. Graden og karakteren af forfaldet spiller også en stor rolle – er det f.eks. "kun" den gamle lade på en i øvrigt almindelig ejendom, der er faldet sammen eller en bolig beboet og ejet af en pensionist, der ikke har økonomien eller overskuddet til at vedligeholde ejendommen, eller er det en hel villa der står forladt og sammenstyrtet. Også hensyntagen til disse faktorer har betydning for, hvor en indsats vil give det bedste og mest rentable resultat.

Derudover er der selve de omgivelser husene ligger i: Er de landskabeligt og naturmæssigt attraktive, er der måske kulturarv og "gode fortællinger", der knytter sig til området. Måske er det en egn med potentiale for udvikling pga. nærhed til infrastruktur som f.eks. motor- og hovedveje eller det kunne være et område med særligt mange bevaringsværdige huse blandt de nedslidte bygninger.

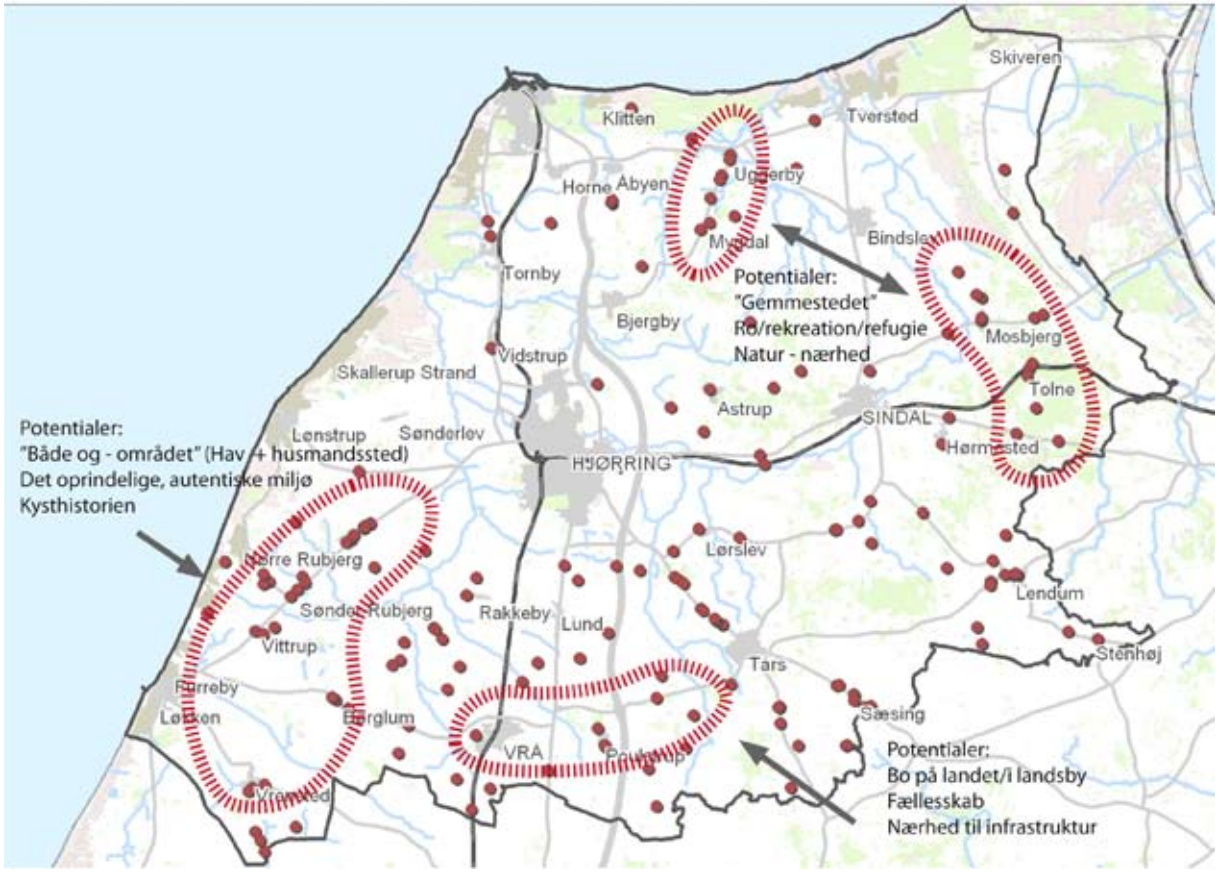
På de følgende kort er der vist forskellige faktorer, der ligger til grund for en udpegning af indsatsområderne.



Områder med relativ høj koncentration af nedslidte huse og derfor stor synlighed = Rød markering
Landsbyer med relativt mange nedslidte huse = blå markering

Der er særligt fire områder, der bruges og besøges af mange såvel indbyggere i kommunen som gæster udefra, hvor der samtidigt er relativt mange nedslidte huse. Det er klart, at det bidrager forholdsmæssigt mere til et negativt indtryk af det visuelle forfald, hvis "den dårlige historie" er åbenlys og bliver bekræftet af mange. Heldigvis viser det sig dog, at mange af disse områder også kendetegnes ved andet, som f.eks. aktive landsbyforeninger, kvalitetsløft ved det forestående områdefornyelsesprojekt, spændende kulturarv samt fantastisk natur og landskab.

Det åbne land mellem Mosbjerg og Vogn



Områder, med relativt mange nedslidte huse, med særligt potentiale

De markerede områder, støttet af andre kommunale indsatser, vurderes at have særlig gode muligheder for at udvikle sig positivt mht. bosætning. En samlet indsats med synlige resultater vil gøre det ulige meget lettere at fortælle "den gode historie" troværdigt, og en positiv spiral kan sættes i gang. Med det ovenstående kort er der givet et bud på de potentialer, de enkelte områder har – hvilke målgrupper de kunne tale til og hvad de kan tilbyde af bosætningstyper.

Når nogle områder ikke bliver medtaget, selvom der ligger nedslidte huse også dér, skyldes det, at der er relativt langt mellem husene i et i øvrigt tyndt befolket område. En indsats her ville ikke have samme positive afsmittende effekt, som i de indkredsede områder. Det betyder dog ikke, at de skal være afskåret for hjælp, da kommunen stadig har en lovmæssig forpligtelse til at føre kontrol med boliger i kommunen og at handle, hvis der konstateres sundhedsfarlige forhold.

Desuden skal det altid være muligt at henvende sig til kommunen som borger eller borgergruppe, såfremt man ønsker bistand eller vejledning til at håndtere problemer med forfaldne huse i lokalområdet. De erfaringer, der høstes på dette projekt, skal komme alle kommunens borgere til gode.

De geografiske områder

Ud fra ovenstående foreslås fire geografiske områder, som gives største prioritet for en samlet indsats:

Uggerby / Mygdal:

Dette er baglandet til en af landets populæreste "stille" feriebyer, Tversted. En by og et område, der er kendetegnet ved ro, kvalitet og fordybelse. Her er kort til strand, åløb og kuperede områder, og i Mygdal ligger herregården Odden. Området er også kendt for sine kunsthåndværkere.
Uggerby er udpeget til områdefornyelse med midler fra Hjørring Kommune, LAG og Velfærdsministeriet. Flere af de nedslidte og tomme huse i området Allingdam/Mygdal/Uggerby er karakterfulde og en dialog med og rådgivning af ejerne kunne løfte bygningskvaliteten imellem landsbyerne.

Mosbjerg / Tolne:

Som for Uggerby/Mygdal gælder også her er, at roen og naturen er det primære.
Landskabet omkring Tolne, hvor de store kuperede skove rejser sig fra ådalen mod vest og stenalderkystskrænten mod øst, er helt unik. I området findes et indlandsferieområde, der stadig mangler at blive fuldt udviklet. Ved Mosbjerg har Vendsyssel Historiske Museum et stort frilandsområde, med en sjælden stor koncentration af gravhøje samt demonstrationslandbrug. Der er desuden kort afstand til Sindal og Frederikshavn.
En del af de observerede ejendomme i området står tomme, enkelte er truet af sammenstyrtning. En mulighed hér kunne være at gå i dialog med de pågældende ejere for at finde en nedrivnings- og eventuel videresalgs-model indenfor de gældende støtte- og refusionordninger. Andre huse er blot præget af manglende vedligehold og rod på ejendommen, og her kunne en affalds-fritlejde ordning og rådgivningsbistand virke afhjælpende. Tolne er som Uggerby udpeget som del af områdefornyelsen.

Løkkensvej m. opland:

At det er de nedslidte huse, der tager imod gæster og lokale, når de færdes fra nogle af landets mest populære badestrande og ferieområder til kommunens største handelsby Hjørring, er virkelig trist. I landsbyerne Vittrup, Sdr. Rubjerg og Bakholm nord for Hundelev er der særligt mange tomme huse og huse præget af manglende vedligehold. Det er typisk ældre og jævne huse uden særlige karaktertræk og indtrykket af manglende ressourcer er stærkt. En indsats kunne være en samlet plan for strækningen, hvor kommunen evt. kunne forestå forbedring/etablering af fortove, vejbeplantning o. lign samt gå i dialog med både landsbyforeningerne og husejere om løsninger på individuelle og fælles problemer.
Også baglandet mellem Løkken og Lønstrup er præget af lignende problemer. Landsbyerne Vrensted, Vejby og Børglum mærker kampen mod forfaldet. Vrensted er den fjerde landsby i Hjørring Kommunes områdefornyelsesprogram, og erfaringer herfra kunne anvendes på de andre landsbyer i området.
Nogle af husene og de nedlagte landbrug i området vil med fordel kunne anvendes til fritidsboliger.

Sæbyvej

På Sæbyvej er det særligt området mellem Ilbro og Tårs, der er belastet af forfaldne ejendomme og rod med materialer og skrot. Husene ligger tæt på landevejen og har meget ringe attraktionsværdi på grund af både placeringen og den dårlige bygningsstandard. Her er ikke landsbyer, som på Løkkensvej, hvor der skal tages hensyn til en sammenhængende bystruktur, blot fritliggende huse: det "private Klondike" og de forsømte, jævne ejendomme. En indsats med at løfte den visuelle kvalitet hér vil have positiv indflydelse på den generelle oplevelse af strækningen og området.

Særlige fokusområder

Indenfor problematikken med nedslidte bygninger er der særligt tre områder, der kræver særlig fokus i det fremtidige arbejde:

Spekulationsopkøb og -udlejning

Spekulanters opkøb af nedslidte ejendomme for at udleje dem til typisk ressourcesvage familier fylder særlig meget i problematikken. Der er flere grunde til at gøre en indsats for at komme dette problem til livs: Det kan ikke være rimeligt, at nogle skal bo i så usle huse, når der i øvrigt er overskud af bedre udlejningsboliger. Desuden er det heller ikke rimeligt, at spekulanter kan drive forretning på, at kommunen bevilger boligtilskud til lejerne, og endelig er de fleste af disse huse så forsømte – og der er ingen intentioner om at bringe dem i rimelig stand – at de virker meget skæmmende i de sammenhænge, de indgår i.

Tomme, skæmmende bygninger

Tomme og forladte bygninger kan, ud over at virker skæmmende, udgøre en risiko for folk, der færdes i nærheden af bygningen. Ved nogle af de observerede bygninger er der sammenstyrtingsfare og hvor dét er tilfældet, har kommunen en lovbestemt forpligtelse til at gribe ind og bør derfor have de nødvendige ressourcer og en praksis for dette.

Beboede, misligholdte eller fejlistandsatte ejendomme

Kortlægningen har vist, at mange af de beboede ejendomme kunne fremstå langt mere vedligeholdte og attraktive, hvis ejerne havde det fornødne håndværksmæssige håndelag og overblik. Med små midler vil disse huse kunne forbedres væsentligt og kan kommunen på nogen måde tilskynde til, at der sker forbedringer, bør dette gøres.

Langsigtede indsatser

Med de ovenfor nævnte fokusområder in mente anbefales her en række langsigtede indsatser, der er tænkt som permanente tiltag. Skal problemet med dårlige og forfaldne huse begrænses er det nemlig nødvendigt med en vedholdende indsats.

Kommunal Indsatsgruppe	Til at koordinere overblik og indsats dannes et team på tværs af kommunens afdelinger. Ved f.eks. månedlige møder skal der dannes en praksis for fælles håndtering af problemerne og fordeling af arbejdsopgaverne. Deltagere kunne være Team Byg, Team Ejendomsdata, afdelingen for boligstøtte, Miljø/Affald, Socialforvaltningen samt Plan & Udvikling. Indsatsgruppen bliver også borgernes kontakt til kommunen, hvad hjælp og rådgivning om nedslidte bygninger angår. Der annonceres tydeligt på kommunens hjemmeside.
Overvågning af markedet	En del dårlige huse handles enten meget billigt i almindeligt salg eller kommer på tvangsauktion. Dette marked er særlig interessant for spekulanter, og en opgave for Indsatsgruppen vil være at overvåge boligmarkedet og gribe ind, såfremt det er hensigtsmæssigt i forhold til kommunens overordnede strategi. En tæt kontakt med de ejendomsmæglere, der opererer i området, kan også give et forspring i forhold til spekulationsopkøbere.
Opkøb af ejendomme	Såfremt det er i overensstemmelse med kommunens overordnede strategi, kan der opkøbes ejendomme på såvel tvangsauktion som ved almindelig fri handel. Et opkøb kan f.eks. være begrundet i et ønske om at nedrive ejendommen og videresælge grunden, evt. til naboer, eller ejendommen kan videresælges i offentligt udbud, mod at der istandsættes efter forudbestemte retningslinier.
Områdefornyelse	Et allerede bevilget projekt om områdefornyelse i landsbyerne Uggerby, Tolne, Poulstrup og Vrensted. Projektet finansieres med

midler fra Velfærdsministeriet, LAG og Hjørring Kommune og startes op i efteråret 2008. Andre projekter og lignende muligheder overvåges og ansøges.

Planlægning i landsbyerne

I det tilfælde at huse bliver revet ned i en mindre by, er det vigtigt, at der på forhånd er gjort overvejelser om strukturen, bygningskarakteren og sammenhængen i landsbyen. På baggrund af sådan en vurdering, kan der så tages stilling til, om der skal stilles krav - og hvilke - til opførelse og udformning af en ny bygning på stedet. En lokalplan for landsbyen vil kunne anvise disse bestemmelser, men også helhedsplaner og landsbykatalog er redskaber, der understøtter en positiv og respektfuld udvikling i kommunens mindre byer.

Vurdere/nedsætte boligstøtte

Omfanget af ansøgere af boligstøtte til dækning af lejeudgifter/ indskud i dårlige boliger bør overvåges. Erfaringer fra andre kommuner har vist, at der kan spares betydelige beløb på boligstøtten, ligesom en systematisk og konsekvent anvendelse af reglerne virker forebyggende i forhold til at undgå problemerne med spekulationsmæssig udlejning. Det kræver dog tilførsel af ressourcer i Afdelingen for boligstøtte, der ikke pt. kan løfte opgaven, men vurderes problemet at have væsentlig omfang, formodes besparelserne på boligstøtten at opveje en øget lønudgift.

By- og bygningsfornyelse

Der er i øjeblikket ikke afsat midler til bygningsfornyelse i Hjørring Kommune. Derfor anbefales det, at der igen afsættes midler og gives tilskud til istandsættelse af private ejendomme. Der er i indeværende år hjemtaget en ramme fra Velfærdsministeriet på 2,1 mio kroner, som udløses ved matchning af kommunale tilskud. Tilskuddet foreslås søgt og udnyttet fremover.

Samarbejde med lokale foreninger – Landsbyforum osv.

Ved at have løbende kontakt til landdistriktets aktører er det muligt at have "en finger på pulsen". Ønsker om fælles indsatser - det kunne for eksempel være fælles opkøb af en ejendom - og afklaring af lokale problemer kan løses ved rådgivning og dialog.

Fritidsboliger

Flere af de observerede ejendomme har et potentiale som fritidsboliger. I Hjørring Kommunes Turismepolitik er et af målene at udvide turistsæsonen til hele året. At give udvalgte ejendomme status som fritidsbolig vil kunne sikre vedligeholdelsen af bygningerne, samt åbne mulighed for, at nye målgrupper vil besøge Hjørring Kommune.

Hjælp til selvhjælp

Under arbejdet med at kortlægge de nedslidte boliger har nogle husejere udtrykt rådvildhed og manglende håndværksmæssig indsigt som begrundelse for misligholdelsen: "jeg kender jo ikke lige en håndværker…!" Dette kunne imødegås, hvis kommunen stillede en ekspert til rådighed, som kunne give den fornødne vejledning, såvel byggeteknisk som økonomisk.

Markedsføring af de geografiske indsatsområder

I områderne, hvor en indsats har høj prioritet, kommunikeres "den gode historie" løbende med indsatsen. Iværksat af Indsatsgruppen fortælles om områdernes potentialer og de forskellige tiltag med kommunal deltagelse – stier, naturpleje, kultur/kulturarv, beboeraktiviteter, fællesskab, fred, fordybelse…., mulighederne er mange, vigtig er det blot at de mange positive tiltag bliver bredt kendt.

Jordbrugskommission

Jordbrugskommissionen for Region Nordjylland kan med hjemmel i Lov om Landbrugsejendomme gribe ind overfor ubenyttede og skæmmende landsbrugsbygninger. På grund af begrænsede personaleressourcer griber kommissionen sjælden ind på eget initiativ, men med sit større lokalkendskab kan Hjørring Kommune bistå jordbrugskommissionen med dokumentation o. lign. og et samarbejde anbefales derfor.

Tilpasning af handlingsplanen

Det kan med tiden være nødvendigt at justere strategien, fastlagt i handlingsplanen, så den tilpasses de for tiden gældende juridiske virkemidler og karakteren af problemerne med de nedslidte bygninger i landsbyer og landdistriktet. Man kan med god ret forestille sig, at problemet med tiden "forskyder" sig til at omhandle flere og flere forfaldne landbrugsejendomme eller boliger opført under byggeboomet i 60'erne og 70'erne.

Her & nu indsatser

Kortlægningen har afdækket nogle presserende problemer, der kalder på handling og en indsats nu og her.

Påbud

Der er sendt både varsel om påbud og endelig påbud om at bringe bygningen i forsvarlig stand til ejeren af en ejendom, der trues af sammenstyrtning. Specielt her ér, at huset ligger tæt på offentlig vej, og er derfor til umiddelbar fare for forbipasserende. Desværre er ejeren uden fast adresse – sidste kontakt var fra Ungarn – hvilket vanskeliggør hele sagen. Naboerne har vist interesse for at overtage grunden, og sagen kunne bruges som "case", hvor myndighed, ejer og naboer forsøger at nå den bedst mulige løsning for alle parter.

Erklære ejendomme uegnet til bolig

For at imødegå, at huse, der har stået tomme i flere år, opkøbes og forsøges udlejet, kan de erklæres uegnede til boliger. Det kræver selvfølgelig, at det reelt forholder sig sådan, hvilket skønnes at være tilfældet med et par af de observerede huse.
Fra 1. juli 2008 er det blevet et lovkrav, at udlejer skal kunne fremvise en energimærkning med bl.a. overblik over det samlede energiforbrug, og dette kan måske virke dæmpende på udlejning af dårlige boliger.

Dialog med ejere

I en henvendelse fra Rakkeby Beboerforening beklager man, at en ejendom (det gamle kommunekontor) umiddelbart op til byens fællesrum, Landbytorvet, nu står tom og forfalder. Kontakter til ejeren har været forgæves, og borgerne er nu bekymrede for bygningens fremtid.
I dette, samt nogle enkelte andre tilfælde, er der en stærk borgervilje til at gøre noget ved problemet, og kommunen bør derfor gå i dialog med borgere og ejer, for at afklare en fremtid for ejendommen. Bygninger som denne, der har stor betydning for oplevelsen af forfald i landsbyerne, bør der findes en løsning for.

Uddannelse af medarbejdere

Da håndteringen af det samlede problem med nedslidte bygninger kræver inddragelse af flere forskellige faggrupper i den kommunale administration, ville en fælles uddannelse skabe et godt afsæt for et videre samarbejde og indsats. Man kunne forestille sig et dagskursus

eller en workshop, med fokus på gældende lovgivning og planlægning af et samarbejde.

Indtænkning i relaterede projekter

Plan & Udvikling opstarter i løbet af efteråret to nye projekter: Områdefornyelse i byerne Uggerby, Tolne, Vrensted og Poulstrup, samt Arkitekturpolitik for det åbne land. I dette arbejde indtænkes også denne handlingsplans konklusioner.

Iværksættelse af håndværkerrådgivning

Som nævnt under langsigtede handlingstiltag, kunne en hjælp til selvhjælps-rådgivning løfte bygningsstandarden flere steder. Dette tilbud foreslås igangsat hurtigst muligt.

Affalds-frit-lejde

I lighed med den bilskrots frit-lejde kampagne, der har løbet i dele af 2008, kunne der søges iværksat en affalds-frit-lejde. Eventuelt kunne man henvende sig direkte til grundejerne, hvor problemet med ophobning af materialer, affald og lignende er åbenbart.

Kortlægningen og dens resultater

Beskrivelse af kortlægningen

Ifølge rapporten "Dårlige boliger i landets yderområder" (2007) fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), forventes antallet af nedslidte og forfaldne boliger at være mellem 7 og 14.000, bl.a. baseret på interviews af sagsbehandlere mm. i de kommunale administrationer.
Dette holdt op imod, at der i Hjørring Kommune er omkring 10.000 boliger alene i kommunens landsbyer og landdistrikt, giver forventning om, at en vis del af disse 10.000 ejendomme er at finde i Hjørring Kommune.

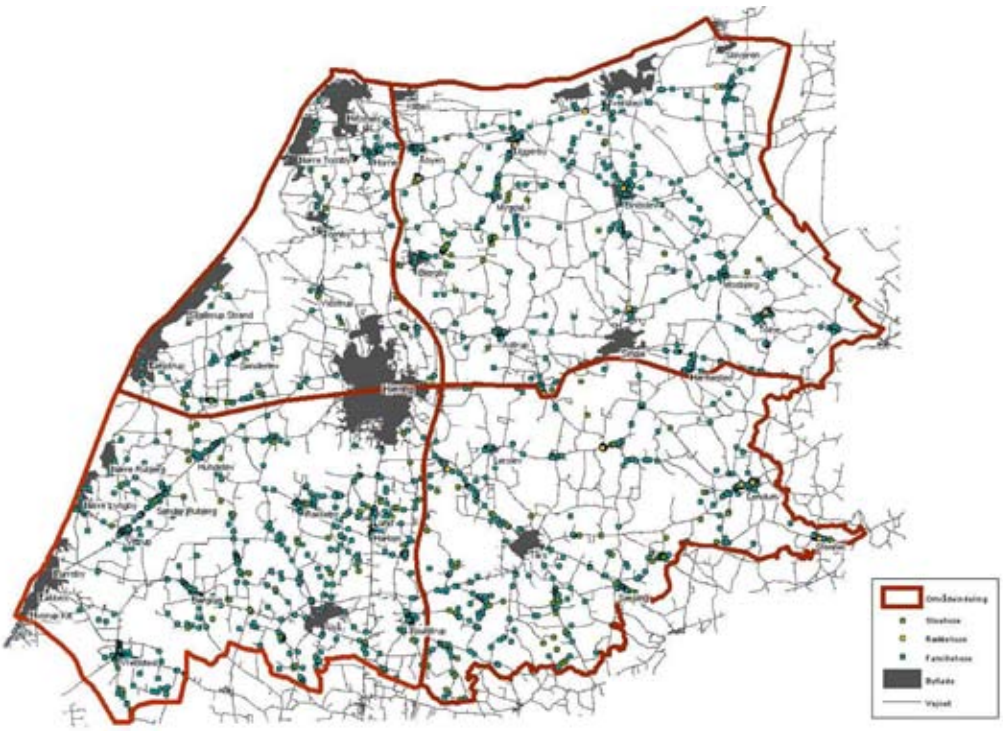
Første runde af indkredsning

For at indkredse de nedslidte boliger, var det nødvendigt at bestemme hvilke faktorer, der karakteriserer en nedslidt og forfalden bygning. Disse faktorer skulle efterfølgende bl.a. bruges som søgekriterier, når ejendommene skulle udtrækkes af BBR registeret. SBI-rapporten anvender eksempelvis kriterierne særlig lav kvadratmeterpris (vurdering pr. kvadratmeter), opført før1960 og hvor boligen står tom eller er beboet med husstande med meget lave indkomster.

Som en af projektets første handlinger blev der på Hjørring Kommunes hjemmeside indrykket en opfordring til at henvende sig, såfremt man havde kendskab til en "faldefærdig rønne". Dette gav en del medie-bevågenhed og godt 50 huse blev indberettet. Denne gruppe af nedslidte boliger blev analyseret for karakteristika, i forventning om at nogle anvendelige søgekriterier ville afsløre sig. Det viste sig dog, at der ikke umiddelbart var nogen fælles særlige karakteristika, som kunne anvendes til søgekriterier – søgningen ville under alle omstændigheder blive meget bred. Derfor blev der dannet en "bruttoliste" af ejendomme, der opfyldte følgende kriterier:

- Byggeri fra før 1960
- En ejendomsværdi under kr. 400.000 for parcelhuse og kr. 600.000 for stuehuse til landbrugsejendomme
- Ejendommen ligger udenfor kommunens hoved- og områdebyer (Hjørring, Hirtshals, Sindal, Tårs, Vrå og Løkken samt Bindslev)[1]

Udfaldet af søgningen blev cirka 2500 ejendomme, der kom til at danne bruttolisten.



Geografisk placering af bruttoliste-ejendommene

[1] Bindslev blev pga. af sin størrelse og serviceniveau medregnet til områdebyerne og er derfor ikke undersøgt.

Anden runde af indkredsning

Anden indkredsningsrunde bestod af hhv. indhentning af uddybende informationer fra BBR og ESR (EjendomsStamRegisteret) og en observationsanalyse – ejendommene skulle med andre ord tages i besigtigelse.

Til brug for dette blev bruttolistens 2500 adresser opdelt på fire geografiske områder, og der blev lavet et klassifikationsskema, som skulle udfyldes hhv. på stedet for observationen og ved den efterfølgende bearbejdning.

Kriterierne, der blev vurderet og noteret er følgende:

Ejendomsnummer
Vejnavn
Vejkode
Husnummer
Postnummer

Hovedklassificering 1-4
- 1: Fritliggende enfamiliehus (parcelhus)
- 2: Stuehus til landbrugsejendomme
- 3: Række-, kæde- eller dobbelthus
- 4: Andre bygninger

Opførelsesår

Ejerforhold (privatperson, A/S eller Aps, andelsforening mv.)
Beboelsesforhold 0-4
- 0: ej oplyst
- 1: beboet af ejer
- 2: beboet af lejer
- 3: ubeboet
- 4: andet

Ind- og udflytningsfrekvens (ikke vurderet)
Boligareal
Ejendomsværdi, hhv. parcelhuse og stuehuse
Tid på markedet (ikke vurderet)
Ejers fødselsdag eller SE-nummer
Erhvervelse ved 1-3
- 1: almindelig frit salg
- 2: familieoverdragelse/arv
- 3: auktion

Installationsmangler
Sundheds- og brandfare
Nedstyrtningsfare
Affald/Skrammel
Ydre forfald, 1-3
- 1: betydelig forfald, nedstyrtningsfare
- 2: nogen forfald, tydelig manglende vedligehold
- 3: mindre forfald, fejludført/overfladisk vedligehold

Arkitektonisk værdi
Kulturhistorisk værdi
Miljømæssig værdi
Originalitet
Tilstand
Bevaringsværdi
Beliggenhed i nærområdet
Faciliteter/services i nærområdet

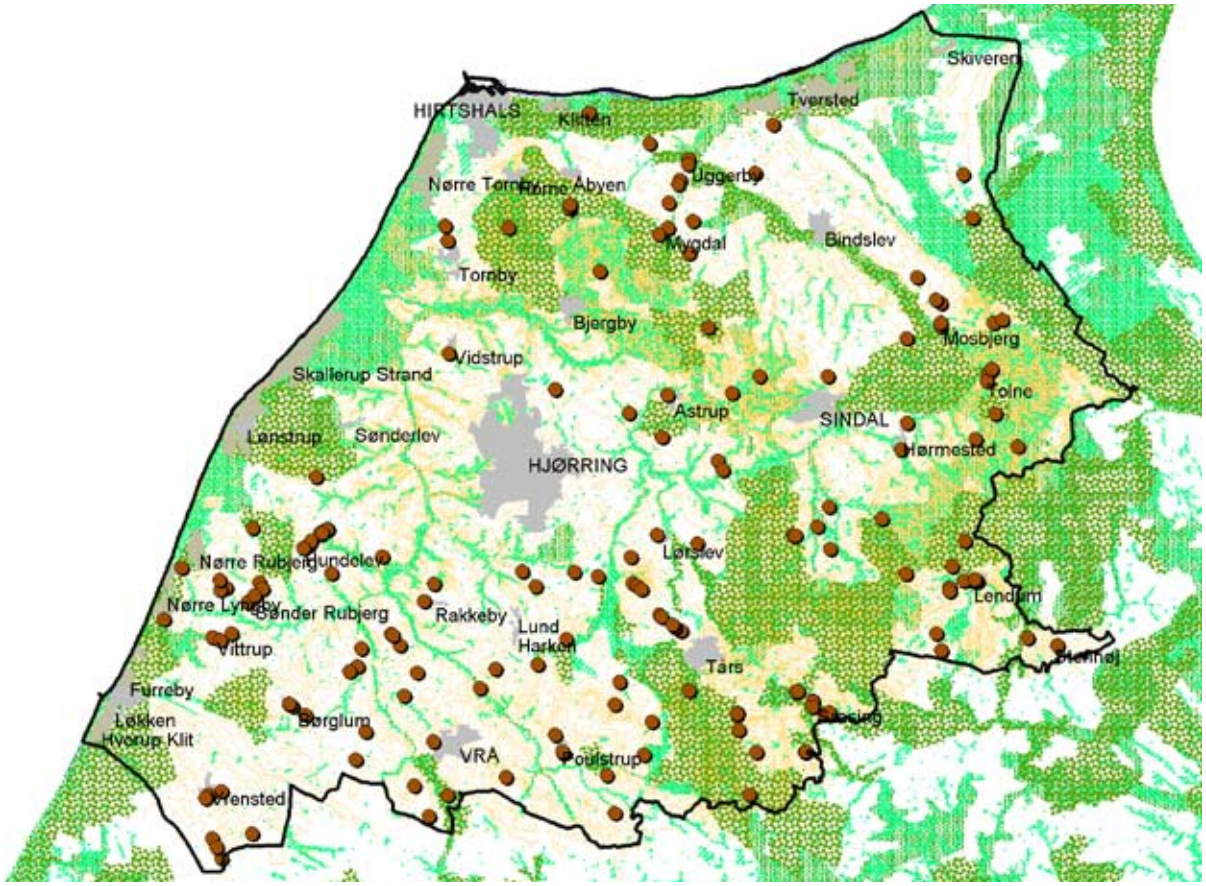
Kriterierne er valgt ud fra især to hensyn: det ville kun være muligt at lave observationerne fra offentlig vej[2] og observationerne skulle kunne bruges efterfølgende til så beskrivende analyser som muligt.

Ejendommene i de fire geografiske områder blev besigtigede, så vidt det kunne lade sig gøre fra offentlig vej, og de ejendomme, der herefter faldt indenfor projektets rammer blev vurderet. Under turene rundt i kommunen blev der også observeret og vurderet huse, der ikke oprindelig havde været på bruttolisten. Resultatet af observationsturene blev en database med nu ca. 220 ejendomme, der vurderedes til at være skæmmede, enten pga. forfald af selve bygningerne eller på grund af ophobning af bilskrot, affald o. lign. på ejendommen.

Kortlægningens resultater

Problemets omfang

Ejerne af de ca. 220 ejendomme blev informeret om, at deres ejendom optrådte på kommunens liste over nedslidte bygninger og efterfølgende henvendte flere sig med informationer, der førte til, at ejendommene er blevet taget af listen igen. Det kunne f.eks. dreje sig om nedbrændte ejendomme, bygninger, der var ansøgt om nedrivningstilladelse på, huse, der var under ombygning osv. Herefter er antallet af observerede ejendomme kommet ned på 172.
Dette tal skal ikke opfattes som endeligt, da ikke alle områder af kommunen er blevet undersøgt, og der kan stadig findes forfaldne huse, der ikke fremgår af listen. Dog er så store områder af kommunens landdistrikter blevet gennemkørt, at det observerede antal af nedslidte bygninger skønnes at være realistisk.



Geografisk placering af de registrerede ejendomme sammenholdt med natur- og landskabsværdier

[2] Såfremt bygningen besigtiges inde på privat ejendom skal dette varsles pr. brev til ejeren med 2 ugers frist. Dette blev skønnet at være en uoverstigelig opgave, da der skulle vurderes ca. 2500 ejendomme. Da oplevelsen af omfanget af nedslidte huse hænger sammen med, hvad man rent faktisk kan se når man bevæger sig rundt i kommunen, vurderede vi at det var tilstrækkeligt, for stadig at opfylde projektets formål, at vurdere ejendommene fra offentlig vej. Af den grund er der heller ikke vurderet for fugt, råd, skimmelsvamp og andre faktorer, da det jo kun vil kunne vurderes inde i selve huset.

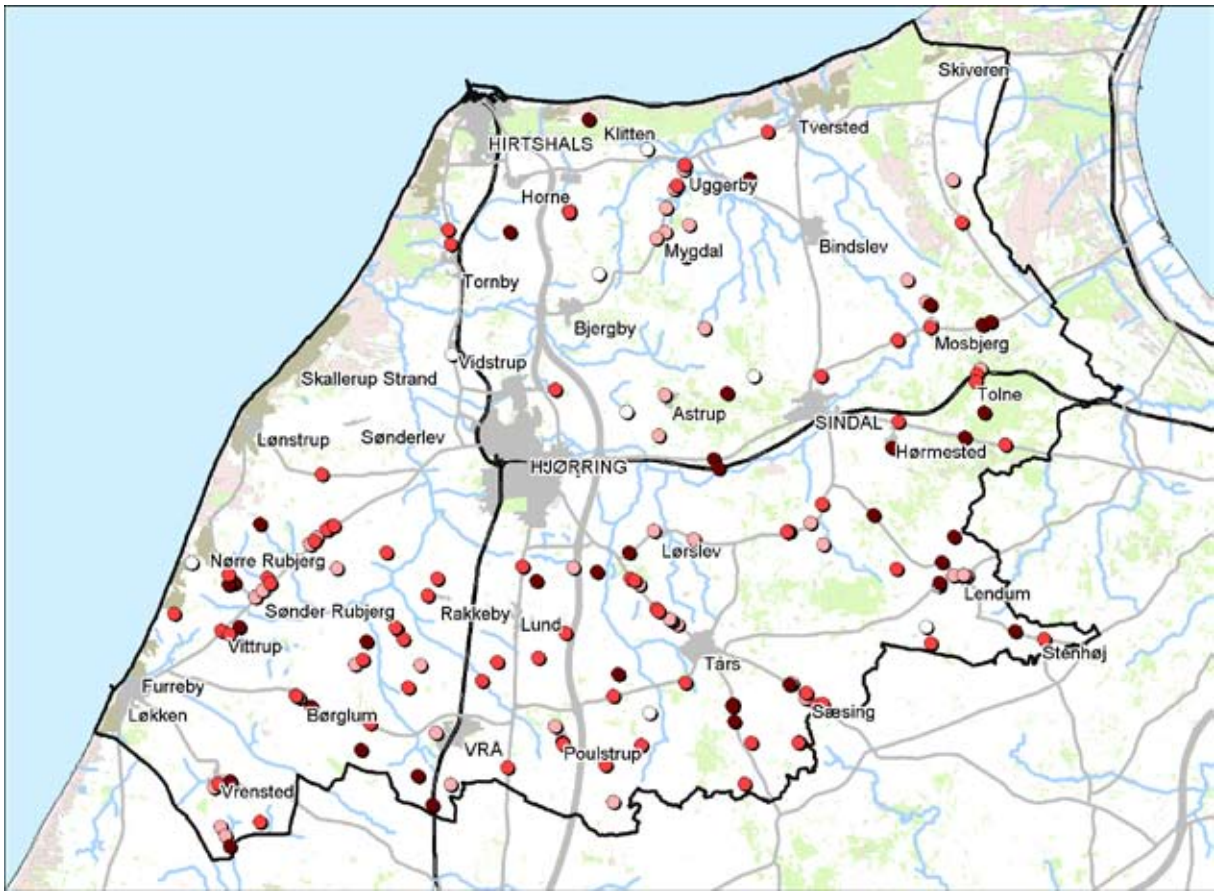
Husenes geografiske placering

Som ovenstående illustration viser, fordeler de nedslidte bygninger sig ikke jævnt indenfor kommunen. Der er umiddelbart en større koncentration i kommunens sydlige del og det er også tydeligt, at en del huse ligger ud til forholdsvis trafikerede veje som Løkkensvej i den sydvestlige del og Sæbyvej i kommunens sydøstlige del.
Årsagerne til denne fordeling kan først og fremmest være, at der er flest ejendomme i det hele taget i denne del af kommunen. Det er her de store landbrugsområder ligger, med deraf følgende flere landarbejderboliger og små husmandssteder. I en tid med fraflytning fra landet er det de små og mere ydmyge huse, der først bliver overflødige, og når de ikke ligger tæt på natur eller andre herlighedsværdier, falder interessen for dem som bolig.
Kommunens nordlige og nordøstlige egne er kuperede og delvist skovklædte, og her er koncentrationen af ejendomme lavere, med relativt færre nedslidte boliger til følge. Oven i dette ligger der forholdsvis flere ejendomme i naturskønne og kystnære omgivelser hér og de har dermed større attraktionsværdi.

Nærhed til overordnet infrastruktur som motorvej og jernbane ser ikke umiddelbart ud til at have hverken negativ eller positiv betydning for antallet af nedslidte ejendomme. Dog kunne det godt se ud som om nærheden til de største byer (Hjørring, Hirtshals) har en betydning for husenes attraktionsværdi.

At et hus er nedslidt og måske endda nærmer sig ruin-tilstanden, behøver ikke i sig selv at være et (kommunalt) problem. Vi ser flere og flere små landbrugsejendomme blive opkøbt af større landbrug, hvorefter markerne bliver dyrket, mens selve bygningerne bliver overladt til tidens egen nedbrydning. Ligger bygningerne, hvad der ikke er ualmindeligt, væk fra offentlig vej og måske endda omgivet af bevoksning, og er der ikke risiko for forurening, er der ikke grund til andet end at lade tiden gøre sit arbejde.

Placeringen af kategori 1, 2 og 3 bygninger (mørk rød = 1, rød = 2, lys rød = 3 og hvid = ikke vurderet)



Men hvor særligt mange huse indenfor et begrænset areal er misligholdte, opstår i værste fald en negativ spiral. Området opfattes som uattraktivt, ingen vil flytte til stedet, huspriserne falder, beboerne flytter væk og enten står husene tomme og forfalder, eller mindre ressourcestærke familier flytter ind og kan ikke overkomme vedligeholdelsen af ejendommen.

Eksempler på kategori 1 bygninger - betydeligt forfald

Eksempler på kategori 2 bygninger - nogen forfald

Eksempler på kategori 3 bygninger - mindre forfald

	Betydeligt forfald (1)	Nogen forfald (2)	Mindre forfald (3)	Intet
Absolut	37	68	56	11
Relativt	21,5	39,5	32,5	6,5

Graden af forfald

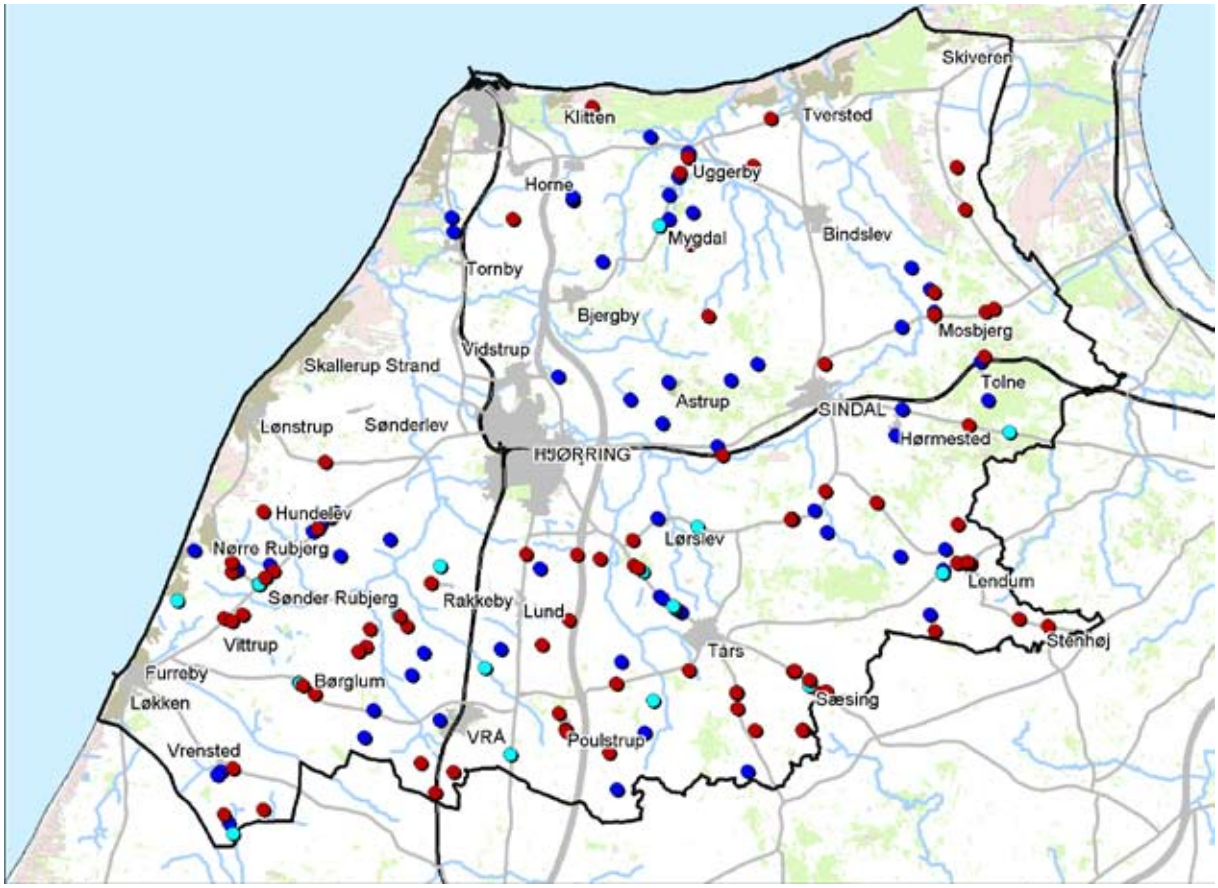
Også graden af forfald har selvsagt betydning for oplevelsen af omfanget.
Af de 172 registrerede nedslidte huse i Hjørring Kommune er de 37 (21,5%) vurderet som ejendomme, hvor der er betydeligt ydre forfald eller ligefrem nedstyrtningsfare (kategori 1 – mørkest røde markeringer på kortet herover). Derefter følger en stor mellemgruppe på 68 (39,5%) af kategori 2 ejendomme "nogen ydre forfald" (røde prikker) og endelig 56 (32,5%) i kategori 3 "mindre ydre forfald" (lyserøde prikker). Hvide prikker er ejendomme, der ikke er blevet vurderet. Det kan skyldes, at de udelukkende er registreret som skæmmende pga. ophobning af skrot mm og at bygningstilstanden i øvrigt skønnes i orden.
Kortet lægger yderligere information til den geografiske fordeling af nedslidte huse: der er ikke alene flest i kommunens sydlige del, det er også overvejende her de dårligste huse findes.

Beboelsesforhold

De kortlagte ejendomme er også blevet undersøgt for deres beboelsesforhold og det kan bl.a. give et indryk af, hvordan fremtiden tegner sig for husene, og hvor de største problemer, og deres karakter, kan imødeses.

Der bliver ofte i debatten om nedslidte huse refereret til problemet med ressourcesvage "bolignomader", der af spekulanter lokkes til at leje huse, der pga. en ussel standard knapt er egnede til boliger. Derfor har det selvfølgelig været interessant at se, hvor mange blandt de observerede nedslidte huse, der blev udlejet. En mere dybdegående undersøgelse ville bl.a. kunne vise, hvor ofte, der skiftes lejere i husene, men da bare 19 (11%) af de 172 ejendomme er udlejede, er en umiddelbar formodning, at den helt grelle udlejningsspekulation ikke er det mest iøjnefaldende problem i landdistrikternes boligmasse i Hjørring Kommune.

Derimod er der 82 – knap halvdelen af alle observerede - huse tomme. De fleste bærer præg af at være opgivet af deres ejere, nogle endda i sådan en grad, at der er risiko for sammenstyrtning. Af de tomme ejendomme er de 69 handlet i almindeligt frit salg, 9 er erhvervet ved arv eller familieoverdragelse og 4 er købt ved auktion.
Endelig er der 68 huse, der beboes af ejer samt 2 uoplyste.



Placeringen af hhv. ejer-beboede, lejer-beboede og tomme huse.
Blå: Beboet af ejer. Lyseblå: Beboet af lejer. Rød: Ubeboet

Igen ses en geografisk skævhed i kommunen: der ligger relativt mange tomme ejendomme i den sydlige del af Hjørring Kommune.

	Beboet af ejer	Beboet af lejer	Ubeboet	Uoplyst
Absolut	68	19	82	2
Relativt %	39,5	11	48	1,5

Under kortlægningen har vi ønsket at få et billede af aldersfordelingen blandt de ejere, der beboede deres ejendom. En sådan information kan give en indikation af, hvorledes og hvor hurtigt antallet af tomme nedslidte boliger vil vokse.

Ejere i ejet hus, alder	20 – 35 år	36 – 50 år	51 – 70 år	70 år +
Absolut	10	18	30	10
Relativt %	15	26,5	44,5	15

Af tabellen ses at knap to tredjedele af husejerne, der bor i egen ejendom er over 50 år. Ved opslag i ESR-registret viser det sig, at 14 af disse husejere er folkepensionister og 7 er tilkendt anden form for pension.

For de ejere, der udlejer eller lader deres ejendomme stå tomme ser aldersfordelingen således ud:

Andre ejere, alder	20 – 35 år	36 – 50 år	51 – 70 år	70 år +
Absolut	10	36	45	10
Relativt %	10	35,5	44,5	10

Erhvervelse

Et andet parameter kortlægningen skulle give et fingerpeg om, er hvordan de forfaldne huse er blevet erhvervet. ESR registret giver mulighederne: Almindelig fri handel, arv eller familieoverdragelse, auktion samt uoplyst. For samtlige de 172 observerede ejendomme ser fordelingen således ud:

	Beboet/tom	Absolut	Relativt %
Almindelig fri handel	Beboet af ejer	52	
	.. af lejer	18	
	ubeboet	69	
	I alt	139	81
Arv eller familieoverdragelse	Beboet af ejer	10	
	.. af lejer	0	
	ubeboet	9	
	I alt	19	11
Auktion	Beboet af ejer	1	
	.. af lejer	2	
	ubeboet	4	
	I alt	7	4
Uoplyst		7	4

I projektperioden er www.tvangsauktioner.dk blevet overvåget, og der har ikke vist sig villaer, landbrug eller nedlagte landbrug i hverken landsbyer eller landdistrikt til tvangssalg i Hjørring Kommune. Den lave auktionsaktivitet afspejler sig også i tabellen – kun 7 ejendomme er købt på tvangsauktion. Tre af disse ejendomme er opkøbt af aktie- eller anpartsselskaber, men står alle tre tomme.

Synlighed

Som nævnt tidligere blev det på et tidligt tidspunkt besluttet kun at vurdere ejendomme, der er synlige fra offentlig vej. Det indebærer en risiko for, at en del forfaldne huse overses og derfor ikke kommer med i den samlede kortlægning. Men en af kortlægningens præmisser er, at det netop er den synlige tilstedeværelse af nedslidte og misligholdte huse, der er medvirkende til at starte en negativ spiral.

En del af de vurderede ejendomme ligger i områder, hvor de er meget synlige for mange. Det kan være fordi området bliver meget besøgt, som tilfældet er i kystegnen mellem Løkkensvej og havet, og nordpå især omkring Uggerby/Mygdal, hvor både lokale og tilrejsende gæster bevæger sig meget rundt.

Også langs større veje som Frederikshavnsvej og Sæbyvej bliver tomme og nedslidte huse både i det åbne land og i landsbyerne langs vejene iøjnefaldende for den store del trafikanter, der benytter vejene i det daglige. At ejendomme langs større veje ikke er attraktive på boligmarkedet, ses tydeligt af at så mange af dem står tomme eller misligholdte.

Arkitektonisk og kulturhistorisk værdi

I kortlægningen af ejendommene indgår også en vurdering af bl.a. deres arkitektoniske, kulturhistoriske og bevaringsmæssige værdi. Som redskab til vurderingen er brugt den såkaldte SAVE-model, hvor man på en skala fra 1 til 9 vurderer de tre allerede nævnte faktorer samt originalitet, tilstand og miljømæssig værdi – forstået som bygningens betydning for og sammenhæng med sine fysiske omgivelser.

		Antal observerede bygninger, absolutte tal						
Overordnet inddeling	Vurderingsskala		Arkitektonisk værdi	Kulturhistorisk værdi	Miljømæssig værdi	Originalitet	Tilstand	Bevaringsværdi
Gr. I	1		0	0	0	0	0	0
	2		0	0	0	0	0	0
	3		0	0	2	2	0	0
Gr. II	4		4	3	2	1	7	2
	5		3	6	2	1	19	7
	6		17	9	16	16	23	21
Gr. III	7		36	40	40	47	53	48
	8		80	87	86	79	39	66
	9		31	28	22	25	30	26

Det er ud fra ovenstående skema tydeligt, at det er de færreste huse, der har nogen arkitektoniske eller andre værdier knyttet til sig. Der er dog i kortlægningen enkelte bygninger af særlig værdi. Det kan f.eks. være et nedlagt mejeri, en autentisk købmandsgård eller et tidligere missionshus. Også enkelte boliger er repræsenteret i den høje enden af skalaen pga. af deres originalitet og sammenhæng med omgivelserne.

Men det overordnede billede er, at langt de fleste observerede ejendomme ikke har nogen særligt værdifulde karakteristika og skal man f.eks. på et tidspunkt vurdere, hvorvidt en bygning skal nedrives eller ej, må den overordnede vurdering gå på, hvilken fysisk sammenhæng bygningen indgår i – det kunne f.eks. være en væsentlig placering for oplevelsen af et landsbymiljø.

Problemets forskellige aspekter

Der er flere sider af problemet med nedslidte og forfaldne huse. Ud over at de skæmmer og virker hæmmende for en ønsket udvikling i landsbyer og landdistriktet, er der også andre problemer knyttet til husene.

Spekulation og spekulationsudlejning

Et af de meget omtalte aspekter er spekulationsopkøb og udlejning af ejendommene. I kortlægningen har indgangen til at indsamle information været adresserne på de observerede bygninger, og det vi efterfølgende kan se er selvfølgelig kun gældende for netop de ejendomme. Men hvis vi fastholder teorien om, at spekulanters ejendomme er misligholdte og at vi har registreret de fleste nedslidte huse i kommunen, må vi formode at kunne danne os et overblik over problemets omfang.

Som tidligere nævnt er kun 19 af ejendommene beboet af lejer. Et af kendetegnene på spekulationsudlejning er en, boligstandarden taget i betragtning, relativt høj husleje. Lejeren søger derfor om boligstøtte hos kommunen, og på denne måde får husejeren en højere lejeindtægt end rimeligt er. Hjørring Kommunes afdeling for boligstøtte oplyser, at de ikke har ressourcerne til at foretage en egentlig vurdering af den udlejede ejendom og på den måde få et grundlag til at afvise en boligstøtteansøgning på. Lejere af ovennævnte type har ofte mange lejeforhold bag sig – de såkaldte sociale nomader. Et opslag i Ejendomsstamregistret kan give en indikation af, hvor ofte lejere i de udlejede boliger flytter.

Også pantebrevsspekulation er der meget fokus på. Her er konceptet, at man køber et billigt hus med lav ejendomsvurdering – typisk "en forfalden rønne". Ved hjælp af samarbejde med visse dele af ejendomsbranchen, bliver ejendommens værdi uden reelt grundlag vurderet højt, nye lån hjemtaget i ejendommen og de nye pantebreve bliver videresolgt, ofte til strømænd, der desværre viser sig ikke at kunne betale.
Om problemet optræder i nævneværdig grad Hjørring Kommune, er svært at sige ud fra det indsamlede materiale, men en indikation kunne være antallet af ejendomme med samme ejer, idet det typisk er de samme personer / selskaber, der praktiserer både dette og ovennævnte spekulationsudlejning. Der er registreret flere aktie- og anpartsselskaber som ejere, men ingen af disse ejer mere end typisk 1 til 2 ejendomme. Det drejer sig om syv selskaber, hvoraf de seks er "udenbys". Af privatpersoner uden "forklarlig" grund til at opkøbe flere ejendomme optræder kun én ejer af mellem 1 og 3 ejendomme.[3]
Det er muligt at lave en mere fyldestgørende undersøgelse af problematikken, bl.a. ved et tæt samarbejde med Team Ejendomsadministration, men på baggrund af det foreliggende materiale er der ikke basis for at vurdere problemets reelle omfang.

Nedstyrtningstruede ejendomme

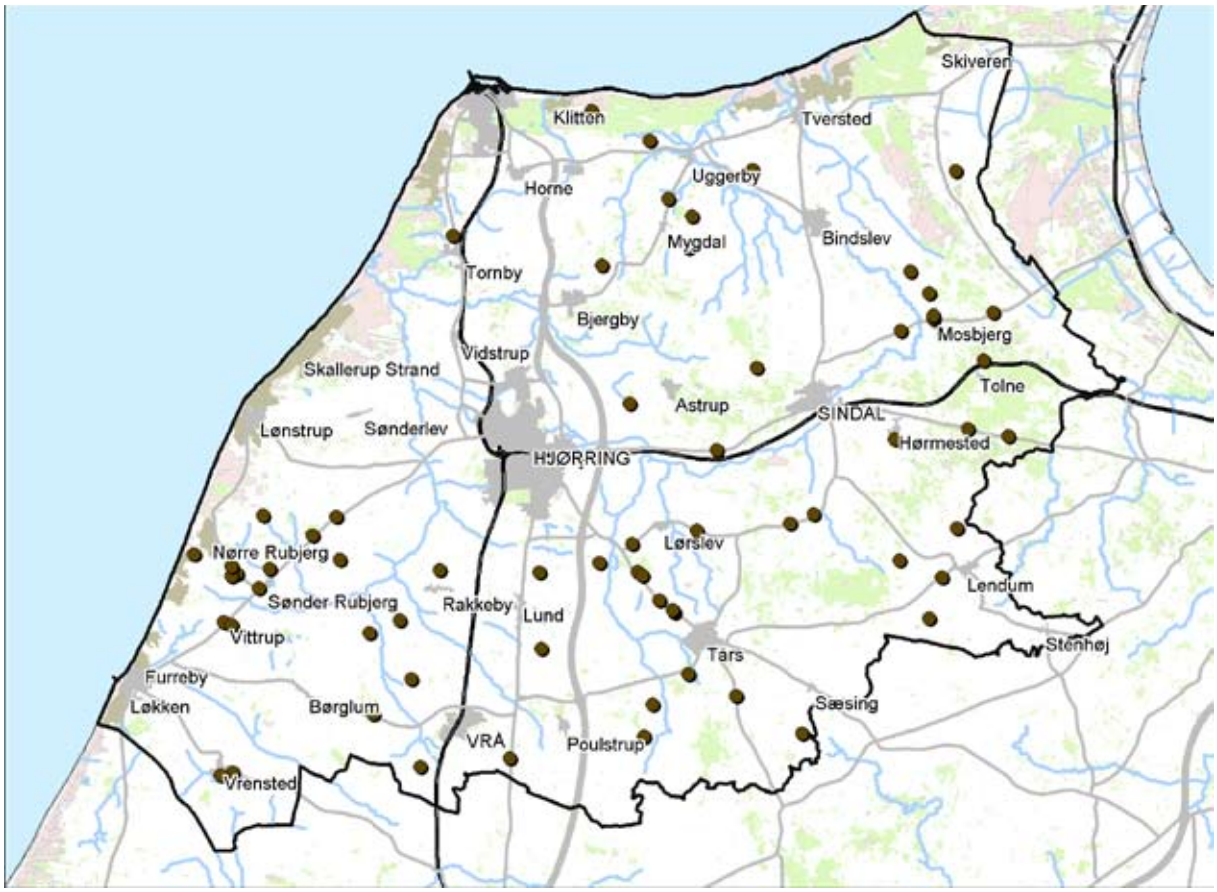
Hvor det kan være svært at afdække historikken bag ejendomshandler, er det anderledes let at vurdere omfanget af nedstyrtningstruede ejendomme. Det stigende antal overflødiggjorte landbrugsbygninger bliver stadig mere synlige i det åbne land, og i takt med at bygninger får lov til at forfalde, udgør de et muligt visuelt problem. I denne observationsrunde er der fundet 15 landbrugsbygninger eller -ejendomme, der vurderes at være sammenstyrtningstruede. Nogle af bygningerne er driftsbygninger til beboede ejendomme, mens resten er større eller mindre hele ejendomme, der står tomme og forfalder.
I sagens natur – da det er landbrugsejendomme, det drejer sig om – ligger de færreste, hvor de er til fare for forbipasserende.

3 Når antallet ikke kendes præcist skyldes det, at vedkommende er meget langsom til at få sine handler tinglyst, med en deraf følgende kraftig forsinkelse i systemerne. Når vi kender til mindst to ejendomme er det fordi sælger – dem, der i ESR er opført som ejere pt. – har henvendt sig og fortalt om salget til den pågældende.

Anderledes forholder det dog med et par villaer i undersøgelsen. Syv er vurderede til umiddelbart at risikere sammenstyrtning, og under arbejdet med registreringen blev især én villa genstand for særlig opmærksomhed. Huset ligger få meter fra offentlig vej, hvor bl.a. skolebørn passerer forbi dagligt, og der er velbegrundet risiko for at forbipasserende vil kunne blive ramt ved sammenstyrtning. Der blev derfor, som tidligere nævnt, i april fremsendt varsel om påbud til ejeren om at bringe ejendommen i forsvarlig stand.
Nogle få andre steder ligger der tomme, forfaldne huse i landsbyerne, der ikke umiddelbart er truede af sammenstyrtning nu, men vil kunne udgøre en trussel, hvis der ikke bliver taget hånd om problemet.

Det private "Klondike/skatkammer"

Endnu en faktor for oplevelsen af det visuelle forfald er de mange ejendomme, hvor affald hober sig op. "Affald" er et meget vidt begreb og det afhænger af øjnene, der ser. For mange af husejerne, hvis ejendomme blev medtaget på listen, er der nærmere tale om at udnytte den gode plads optimalt til oplag af byggematerialer, skrottede biler, campingvogne og lignende. Nogle af ejendommene ligger så langt fra offentlig vej, at "rodet" kan forblive en privat sag – dog så længe der ikke er tale om miljøfarligt oplag.
Andre derimod ligger synligt i landsbyer eller langs befærdede veje og her er der tale om, at oplaget skæmmer og bidrager til oplevelsen af forfald.



Ejendomme med observeret oplag af materialer, bilskrot mm.

I alt er 66 ejendomme noteret for at have affald og lignende ophobet på ejendommen, herunder 15 enten kun/også for bilskrot.

Økonomi

Budgetforslag pr. år 2009 - 2012
Det følgende budgetforslag forholder sig til den udgift som de forslåede indsatser vil belaste med pr. år

En iværksættelse af samtlige handlingsplanens anviste initiativer vil medføre en årlig udgift på 4.830.000 kroner og hertil kommer udgifter til løn- og personaleressourcer.

Handling		Økonomi – budgetoverslag
Kommunal Indsatsgruppe	Løn- og personeleressourcer fra de enkelte afdelinger	
Overvågning af boligmarkedet	Abonnenter på overvågningstjenester	5000
Opkøb af ejendomme	Opkøb til nedrivning og mulig videresalg af grund (købesum + nedrivningsudgifter fraregnet evt. indtægt af videresalg)	1200000
	nedrivning uden refusion (ved påkrævet nedrivning samt efterfølgende erstatning)	1200000
	nedrivning med refusion fra Velfærdsministeriet	200000
Områdefornyelse	Har eget budget	
Vurdere/afvise boligstøtte	Ansættelse af medarbejder: Kun aktuelt, hvis der viser sig et behov – ikke tilfældet pt.	
By- og bygningsfornyelse	Der er i indeværende år hjemtaget en ramme fra Velfærdsministeriet på 2,1 mio kroner, som udløses ved matchning af kommunale tilskud.Tilskuddet foreslås søgt og udnyttet fremover.	2100000
Samarbejde med lokale foreninger – Landsbyforum osv.	Løn- og personeleressourcer fra de enkelte afdelinger	
Fritidsboliger		
Hjælp til selvhjælp	Aftale med lokal håndværker eller ansættelse af bygningssagkyndig (evt. med løntilskud)	100000
Markedsføring af de geografiske indsatsområder	Informationsafsnittet, Plan & Udvikling	
Jordbrugskommission		
Tilpasning af handlingsplanen	Løn- og personeleressourcer fra de enkelte afdelinger	
Planlægning i landsbyer	Løn- og personeleressourcer fra de enkelte afdelinger	

Her & nu indsatser		
Påbud	Løn- og personeleressourcer fra de enkelte afdelinger	
Erklære ejendomme uegnet til bolig	Løn- og personeleressourcer fra de enkelte afdelinger	
Dialog med ejere	Løn- og personeleressourcer fra de enkelte afdelinger	
Uddannelse af medarbejdere		25000
Indtænkning i relaterede projekter	Løn- og personeleressourcer fra de enkelte afdelinger	
Affalds-frit-lejde	Løn- og personeleressourcer fra de enkelte afdelinger	
I alt, pr. budgetår		**4830000**

Katalog over muligheder indenfor lovgivning

Den kommunale tilsynspligt

I følge § 75 i Lov om Byfornyelse og Udvikling af Byer påhviler det kommunalbestyrelsen at føre kontrol med kommunens boliger og lokaler og at handle, hvis der konstateres sundhedsfarlige forhold. Lovgivningen har dog ikke fastsat retningslinier for, hvordan kommunen skal udøve tilsynet, men kommunalbestyrelsen er forpligtet til at reagere på klager, indberetninger fra medarbejdere, presseomtale m.v.

Byfornyelseslovens redskaber

Påbud om afhjælpning. - Jf. § 75a i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Paragraffen er trådt i kraft den 1. juli 2008.

Såfremt der er forhold, der gør en beboelse eller brug af et lokale forbundet med sundhedsfare kan kommunalbestyrelsen udstede påbud om afhjælpning. Kommunen fastsætter samtidig en frist for gennemførelsen

Påbud skal dog kun overvejes, hvis der kun er tale om enkeltstående mangler, hvor afhjælpning er teknisk og økonomisk overskuelig, og hvor boligen/lokalerne herefter vil kunne anvendes fremover uden sundhedsmæssige problemer. Et eksempel herpå kan være at påbyde en ordentlig opvarmning af opholdsrum eller afhjælpning af et mindre skimmelsvampeangreb.

Ejeren har ikke krav på offentlig støtte til afhjælpning af mangler i henhold til påbud, men medfører et påbud undtagelsesvis ikke en tilsvarende stigning i bygningens handels- eller lejeværdi har ejeren krav på erstatning til dækning af tabet.

Påbuddet skal følges af ejeren. Såfremt påbuddet ikke følges kan kommunen vælge:

- At gennemføre arbejderne på ejerens regning
- At overtage ejendommen mod erstatning
- At gennemføre en kondemnering

Anbefaling:
På grund af erstatningsreglen bør kommunen være meget tilbageholdende med at udstede påbud, især i boligejendomme, der udlejes. Kan der ikke opnås huslejestigning ender regningen hos kommunen og staten.

Kondemnering

En kondemneringsbeslutning går ud på, at der nedlægges forbud mod beboelse eller ophold i ejendommen eller en del heraf. Reglen findes i § 76, stk. 1.

En forudsætning for at kondemnere en bygning/lokale er, at der er sundhedsfare forbundet med brugen af lokalerne. Fra den 1. juli 2008 kan kommunen også kondemnere tomme boliger, hvor det skønnes forbundet med sundhedsfare, hvis boligen blev taget i brug igen.
En kondemnering med forbud mod ophold er mere indgribende end forbud mod beboelse og kræver derfor en højere grad af risiko.

Der kan nedlægges forbud mod beboelse/beboelse af dele af ejendommen eller mod ophold ud over nærmere angivne tidsrum

Kondemnering med frist

Hovedreglen er, at Kommunalbestyrelsen skal fastsætte en frist for, hvornår lokalerne skal være fraflyttede eller ryddede, jf. § 76, stk. 2. Fristen skal fastsættes i forhold til den risiko, der er ved benyttelsen eller beboelsen. I tilfælde af nærliggende sundheds- eller brandfare kan det være nødvendigt at kondemnere med omgående virkning.

Undtagelse – kondemnering med udskudt ikrafttræden – "eneboerparagraffen"

Såfremt der er særlige omstændigheder til stede, kan kommunalbestyrelsen vælge at foretage en kondemnering, så den først træder i kraft ved den nuværende beboers fraflytning eller død. Dette kan ske i henhold til § 76 stk. 2, sidste punktum.
Ved en "udskudt kondemnering" kan det lejede så ikke bruges til bolig/ophold efter første flytning. Reglen kan for eksempel overvejes anvendt, hvor det kan skønnes urimelig byrdefuldt at kræve, at en bestemt beboer flytter fra den pågældende bolig, som vedkommende kan have beboet i mange år. Det er dog også her en forudsætning, at der ikke er nærliggende fare/risiko for beboeren.

Påbud om nedrivning

Samtidig med, at kommunen nedlægger forbud mod ophold i en bygning kan kommunen – dersom det kan begrundes i bygningens tilstand – påbyde bygningen nedrevet.

Påbud om nedrivning kan også udsendes efterfølgende.

Nedrivningen skal gennemføres af ejeren, og kommunen kan gennemføre nedrivningen, hvis ejeren ikke selv gør det.

Som begrundelse for påbud om nedrivning kan – ud over sammenstyrtningsfare e.l. – også anvendes hensynet til naboer/lokalsamfund og hensynet til den almindelige ryddelighed.

Kommunen skal dog foretage et skøn i hvert enkelt tilfælde – det må ikke ske som en automatisk del af kondemneringen.

Det bør i hvert enkelt tilfælde vurderes, om bygningen er bevaringsværdig eller er et positivt element i et bevaringsværdigt miljø. I så fald kan det overvejes at yde tilskud til en bevaring, jf. afsnittet Økonomisk støtte til forbedring og genopretning.

Afhjælpning – ophævelse af kondemnering

Uanset bygningens tilstand skal kommunen altid give ejeren en rimelig frist til at komme med et forbedringsforslag, således at kondemneringen kan ophæves. Forbedringen skal afhjælpe alle mangler, således at der bliver tale om en god og tidssvarende bolig og ikke kun de mangler, der har givet anledning til kondemneringen.
Når projektet er gennemført og ombygningen er godkendt ophæves kondemneringen.

Kommunen kan give offentlig støtte til forbedringen – men er ikke forpligtet hertil.
I øvrigt kan kommunen ophæve eller lempe en kondemnering, dersom der sker ændringer i lovgivningen, der gør boligen lovlig.

Økonomisk støtte til forbedring og genopretning

Kommunen kan i henhold til lov om Byfornyelse og udvikling af byer yde støtte til en ombygning og forbedring af boligerne, såfremt disse er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt – eller mangler wc/tidssvarende opvarmning.

For udlejningsejendomme ydes støtten som:

- et kontant tilskud til vedligeholdelses- og genopretningsarbejder. Tilskuddets størrelse skal forhandles, men tilskuddet kan gå op til 100%
- en løbende støtte (indfasningstilskud) til forbedring, dog kun, hvis de tidligere lejere bliver boende.

For ejerboliger ydes støtten som:

- et kontant tilskud til udvendige vedligeholdelses- og genopretningsarbejder. Tilskuddets størrelse skal forhandles, men kan maksimalt blive 1/3 af byggesummen

Der er statsrefusion til tilskuddet, men uagtet dette er det omkostningskrævende for kommunen og vil kunne lægge beslag på en betydelig del af den statslige refusionsramme.

Anbefaling
Det anbefales, at det overvejes at afsætte en pulje til udvendig opretning af bevaringsværdige, kondemnable ejendomme, hvis dette kan ske inden for den statslige refusionsramme.

Anden lovgivning

Byggelovens § 18

I henhold til Byggelovens § 18 kan Kommunalbestyrelsen påbyde, at forholdene afhjælpes, hvis der på en ejendom på grund af mangler eller andet opstår fare for beboerne eller andre. I denne sammenhæng drejer bestemmelserne sig om en akut fare for sammenstyrtning, brand m.v. Denne bestemmelse supplerer påbuds- og kondemneringsbestemmelserne i Byfornyelsesloven.

Brandsikringsloven

I henhold til brandsikringsloven kan og skal kommunen påse, at brandsikring er gennemført i overensstemmelse med komme med den til enhver tid gældende lovgivning overholdes.

Andre love

Hertil kommer andre speciallove, f. eks. lovgivningen omkring drikkevandsforsyning.

Affald og rod

Ophobning af affald, udrangerede biler og landbrugsmaskiner, byggematerialer m.v. er et stort problem såvel i de mindre bysamfund som i det åbne land.
Kommunerne har været tilbageholdende med at gribe ind, men der kan konstateres flere og flere klager.

Affaldsbekendtgørelsen

Som det fremgår af affaldsbekendtgørelsen er der en ret klar definition på affald. Det er samtidig kommunalbestyrelsen, der i tvivlstilfælde definerer, hvad der er affald.

Affaldsbekendtgørelsen:
§ 3. I denne bekendtgørelse forstås ved:
Affald: Ethvert stof og enhver genstand, som henhører under en af kategorierne i bilag 1, jf. bilag 2, og som indehaveren skiller sig af med, agter at skille sig af med eller er forpligtet til at skille sig af med.

Kommunen kan i henhold til eget renovationsregulativ påbyde fjernelse af alt affaldet samt fjerne det på ejerens regning, dersom ejeren ikke efterkommer et påbud.
Også her anbefales det, at der i første omgang søges en mindelig løsning, med mindre affaldet udgør en sundhedsfare eller er helt urimeligt byrdefuldt for naboerne.

For farligt affald – kemikalier, maling m.v. gælder særlige regler, som ikke er behandlet her.

Særligt om skrotbiler

I henhold til Skrotbil-bekendtgørelsen (nr. 1708 af 20/12/2006) § 4 er alle biler, der ikke er indregistrerede eller funktionsdygtige skrotbiler, og disse skal bortskaffes til autoriseret ophugger. Beboere har ikke ret til at have bilvrag som reservedelsbiler el.lign. Kommunen kan ligeledes påbyde bilvrag fjernet og kan fjerne dem – som andet affald – for ejerens regning.

Oplag af materialer, der ikke er affald

Sker der på en privat ejendom oplag af materialer, der ikke er affald – typisk byggematerialer - kan der som udgangspunkt ikke skrides ind.
Det kan dog med henvisning til bygningsreglementets bestemmelser kræves, at oplag sker betryggende og uden gene for de omkringboende – altså, at kommunen i visse tilfælde kan kræve at der ryddes op.

Anbefaling
Det anbefales, at kommunen anvender disse regler parallelt med påbuds- og kondemnerings-indsatsen efter byfornyelsesloven, således at der udsendes påbud rimeligt hurtigt, hvor en dialog omkring oprydning ikke har båret frugt. En restriktiv anvendelse af disse regler virker i høj grad forebyggende, hvorimod rod og forfald er tilbøjeligt til at brede sig.

Kommunale opkøb med henblik på nedrivning

Kommunen kan – enten i fri handel eller på tvangsauktion e.l. opkøbe private beboelsesejendomme med henblik på nedrivning, hvis det er relevant i forhold til at få fjernet sundhedsfarlige boliger eller at forebygge, at de bliver udlejet.

Kommunen kan kondemnere sine egne ejendomme med henblik på genhusning og statsrefusion. Der skal dog være tale om huse i en sådan forfatning, at kondemnering og nedrivning er begrundet. Kommunen kan ikke opkøbe sunde huse, blot for at sikre imod udlejning.

Opkøb er en kommunal udgift uden refusion og er relativt dyrt, og er derfor næppe det redskab, der skal bruges til afhjælpning i stor stil.

Anbefaling
Tvangsauktioner i Hjørring Kommune bør overvåges, og kommunen kan have glæde af at byde ind, dersom en forfalden ejendom kan købes billigt, for at kunne have styr på fremtiden. Det bemærkes, at visse af de mere berygtede spekulanter har erhvervet en ret stor del at deres ejendomsportefølje på tvangsauktion.

Boligstøttelovgivningen

Til boliger, hvor der søges boligstøtte, kan kommunen efter en konkret vurdering nedsætte huslejen i forhold til lejemålets tilstand, udstyr m.v. og således at den ikke overstiger huslejen i tilsvarende lejemål.

I henhold til Boligstøttelovens § 11, stk 2 kan kommunen ligeledes indbringe huslejens størrelse for huslejenævnet.

En indsats i forhold til disse regler kræver, at der foretages besigtigelse og en vurdering af hver enkelt bolig på ansøgningstidspunktet. Hjørring Kommune foretager ikke dette pr. august 2008.

Anbefaling
Det anbefales, at der træffes beslutning om anvendelse af disse regler, om nødvendigt med tilførsel af ressourcer. Det forventes, at der kan spares betydelige beløb på boligstøtten, ligesom en systematisk og konsekvent anvendelse af disse regler erfaringsmæssigt virker forebyggende i forhold til at undgå problemerne med spekulationsmæssig udlejning.

Såfremt der i forbindelse med behandling af en boligstøtteansøgning konstateres, at der er boligforhold, der kan være betænkelige bør boligstøtteafdelingen anmode Team Byg (teknisk forvaltning) om at overtage sagen med henblik på at vurdere om der skal ske påbud eller forbud.

Lejere i kondemnerede ejendomme

Genhusning i forbindelse med kondemnering

Kondemneres en bolig, der er beboet, skal kommunen sørge for en alternativ bolig og dække flytteomkostningerne herved. Er der en højere husleje i den nye bolig skal kommunen tillige i op til 10 år dække en indfasningsstøtte, der giver en glidende overgang til en højere husleje. I visse tilfælde kan der indgås aftale med beboerne om en kontant godtgørelse, der træder i stedet for genhusning, flyttetilskud m.m.
Der bør afsættes ca. 30.000 kr. i gennemsnit til dækning af udgifterne.

Sociale forhold

I forbindelse med en forøget indsats, herunder med kondemnering, vil det formentlig kunne konstateres, at der i kondemnerede eller kondemnable boliger kan være husstande med betydelige sociale problemer.

Hvis der som følge af en kondemnering skal ske genhusning, bør kommunalbestyrelsen være opmærksom på, at der kan være tale om husstande, der har behov for en særlig støtte, navnlig i de situationer, hvor der er børn i husstanden.

Husstandene kan have en høj flyttefrekvens.

Konflikter, klager og retssager

Erfaringsmæssigt kommer der mange klager og enkelte retssager når der meddeles forbud efter lov om byfornyelse og boligforbedring. At der klages over beslutningerne bør anses for at være en del af den nødvendige proces for at få grebet ind over for tomme og sundhedsfarlige bygninger og boliger.

Klager skal i første omgang behandles af byfornyelsesnævnet for Region Nord.

Byfornyelsesnævnet vil påse, at alle formalia er overholdt. På grund af indgrebets alvor vil alle formalitetsfejl som udgangspunkt medføre, at beslutningen bliver ugyldig, og at sagen må gå forfra. Det stiller ret store krav til den formelle sagsbehandling, ligesom dokumentationen skal være i orden.

Byfornyelsesnævnets kendelse kan af parterne indbringes for boligretten.

Påbud efter byggelov, affaldsbekendtgørelse el. kan påklages til tilsynsmyndighederne.

Anbefaling
At der holdes fokus på, at de medarbejdere, der skal forestå den praktiske indsats forberedes på de kommende konflikter, og at det kræver en vist personlig robusthed at arbejde i et konfliktfyldt område.

Økonomi

Påbud og forbud efter Byfornyelsesloven

Hjørring kommune skal som udgangspunkt ikke betale erstatning ved påbud eller kondemnering efter lov om byfornyelse. Eneste undtagelse er ejerboliger, der kondemneres af andre årsager end tilstand og alder.

Det forventes dog, at samtlige kondemneringer vil være begrundet i ejendommens alder og tilstand.

Såfremt kommunen påbyder nedrivning har ejeren krav på dækning af det tab, der lides som følge af nedrivningen. Da en forfalden og kondemneret bygning som udgangspunkt ikke repræsenterer nogen selvstændig værdi betyder det, at kommunen skal dække udgifterne ved nedrivningen og udgifter ved en eventuel genhusning.

Såfremt ejeren selv ønsker at foretage nedrivningen bør kommunen stille krav om at godkende tilbuddet for dels at sikre prisen og dels at bygningen nedrives og bortskaffes på forsvarlig vis.

Erfaringsprisen for et ældre hus på ca. 100 m^2 er pr. 1. januar 2008 ca. kr. 75.000 ekskl. moms, idet det forudsættes, at der ikke findes farlige stoffer eller asbest.

Anbefaling
At der på et tidspunkt gennemføres et rammeudbud mellem de lokale nedrivere for at sikre den lavest mulige pris.

Statsrefusion efter Lov om byfornyelse og udvikling af byer

Velfærdsministeriet giver hvert år kommunerne en refusionsramme til den samlede byfornyelsesindsats, herunder kondemnering.

Hjørring kommune har for 2008 en refusionsramme på kr. 2.100.000

Følgende udgifter kan anmeldes til refusion.

- Genhusning og godtgørelser til erhvervslejere
- Sikring og afspærring m.v.
- Nedrivning og rydning samt retablering på naboejendomme
- Erstatning ved påbud om nedrivning
- Tilskud til ejere af ejerboliger og andelsboliger iht. § 78 (indfasningsstøtte)
- Erstatninger og godtgørelser til erhvervsdrivende (ejere)
- Tinglysning af beslutninger, påbud og deklarationer
- Bistand ved klage- eller retssager, herunder advokathonorarer
- Tilskud til vedligeholdelses og forbedringsarbejder i det omfang, det besluttes.

Statsrefusionen udgør 50% af den samlede udgift.

Udgifter, der ikke kan anmeldes til refusion:

- Udgifter til ekstern bistand/konsulent ved planlægning og gennemførelse
- Kommunens udgifter og tab ved opkøb af private ejendomme

Udgifter, der i første omgang afholdes af kommunen, og som skal refunderes af ejeren – tinglyses på ejendommen før eksisterende prioriteter:

- Sikring efter byggelovens § 18, hvor påbud ikke er overholdt
- Oprydning og bortskaffelse af affald, skrotbiler etc., hvor påbud ikke er overholdt
- Gennemførelse af påbudte afhjælpningsopgaver efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, hvor påbud ikke er overholdt

Anbefaling:
At der tages udgangspunkt i en gennemsnitsudgift pr. ejendom:

1.	Nedrivning	75.000
2.	Genhusning	30.000
3.	Andet, herunder advokat	15.000
4.	Udgift i alt	120.000
5.	Statsrefusion	-60.000
6.	Nettoudgift	60.000

Nu er de forfaldne bygninger, men kan stadig være en æstetisk oplevelse....!