

Hus med have!

Af Hedvig Vestergaard

Vil alle bo i et hus med have i "en stor evigt voksende forstad" til byen? Eller skal vi bekymre os om fremtiden for de store parcelhuskvarterer fra 60'erne og 70'erne? Hvad er et enfamiliehus, og hvor mange er der? Hvilke kvaliteter er det folk gerne vil have, der hvor de bor? Disse spørgsmål kan belyses og diskuteres ud fra mange vinkler. Her er to – en positiv og en negativ:

Eget hus med have i *den positive version* står som et begreb, der omfatter den ideelle bolig. Den bolig, som er egnet til familien med børn, uanset om børnene måske ikke er kommet endnu, eller de allerede er flyttet for at bo for sig selv. Senere kan de jo komme på besøg med deres partner og børn - børnebørnene. Det er en verden med sol, sommer og grill i den lyse sommeraften eller sne, vinter, hjemmebag og snemand i haven. Den egner sig til lange sommerferier og en Jul, der varer lige til Påske. Idealet er befriet for enhver mindelse om arbejde – det er noget som foregår et andet sted. Her drejer livet sig om familien og den verden, som stopper ved hækken. Et paradis, et glansbillede eller en drøm om kernefamilien!

Eget hus med have i *den negative version* står som et begreb, der omfatter et boligideal, som ikke har nogen forbindelse til virkeligheden. 70 procent af de danske husstande består kun af en eller to personer. Perioden med børn er blevet et senere og flygtigere stadie. Og enfamiliehuset som ejerbolig er en utryk ramme om børnefamilien. Selv om eget hus anskaffes som ramme om planlagte børns opvækst, opgives den af økonomiske grunde i forbindelse med skilsmisse og opløsning af parforhold. De uendelige forstadskvarterer ødelægger naturen og det åbne land. De er kedelige og tømte for liv og fællesskab. Børn er i institution, og forældre pendler til fjerne arbejdspladser for at kunne betale hus, bil og institutionsplads. En ikke bæredygtig boligform uden mulighed for individuel, social og miljømæssig udvikling!

I det følgende ser vi på nogle *fakta og synspunkter* vedrørende eget hus med have - enfamiliehuset, og på de udfordringer denne boligform giver *boligpolitik og byplanlægning*. Der er i alt ca. 2,5 mio. boliger i Danmark. Heraf er ca. 46 procent enfamiliehuse. Medtager vi også række-, kæde- og dobbelthuse er 60 procent af boligerne enfamiliehuse. Godt 9 ud af 10 parcelhuse er beboet af ejeren. Knap 4 ud af 10 række-, kæde- og dobbelthuse er beboet af ejeren selv.

Tabel 1 Boliger efter art procentuelt fordelt efter udlejningsforhold 1. januar 2005

Boligens art	Udlejet bolig	Beboet af ejeren	Uoplyst	I alt		Procent
				Procent	Antal	
Stuehuse til landbrugsejendomme	12%	85%	3%	100%	116.727	5%
Parcelhuse	7%	91%	2%	100%	1.013.555	41%
Række-, kæde- og dobbelthuse	62%	35%	3%	100%	339.815	14%
Etageboligbebyggelse	84%	13%	3%	100%	948.443	38%
Andet	60%	23%	17%	100%	69.370	3%
Antal boliger i alt	46%	51%	3%	100%	2.487.910	100%

Kilde: Statistikbanken

Baggrund – ejerboligkrise indtil 1993

Ideen om, at især parcelhuset vil blive fremtidens slumbolig, kom senest op omkring 1990. Det private ejerboligmarked var i krise og præget af prisfald og tvangsauktioner og en dermed følgende lav eller manglende vedligeholdelse. Det gav anledning til bekymring for enfamiliehuset og især for de mange parcelhuse, opført som typehuse i 1960'ernes og 1970'ernes forstæder til de store byer. Der var frygt for, at disse huse ville blive usælgelige, at kvartererne ikke længere var attraktive nok. Blandt arkitekter og

planlæggere blev der talt og skrevet om parcelhuslum og faren for tomme huse og "spøgelseskvarterer". Arkitekternes kritik af parcelhusområderne var dog ikke ny, den var også fremme for 60 år siden. Ud over at husejere kunne blive skyldnere i forbindelse med tvangssalg af boligen, kunne långiverne – kreditinstitutter og banker – få problemer med pantets værdi, hvis husene ikke kunne sælges. Der blev taget initiativ til et støttet udviklingsarbejde, som kunne anvise, hvordan områderne og husene kunne ændres og udvikles, så de bedre kunne tilpasses behovene hos fremtidens husstande og blive mere miljøvenlige. Man ventede fx flere ældre med behov for mindre boliger og flere fællesfaciliteter og service og et behov for at reducere energiforbruget. Arkitektkonkurrencer anviste bl.a., hvordan huse kunne ombygges og ændres fra enfamiliehuse til huse med mindre boliger egnet til ældre, og hvordan haver kunne slås sammen, så der også var plads til fælles friarealer, legepladser mv. Omkostningerne forbundet med at realisere forslagene var imidlertid for høje til, at der dengang var markedsmæssig baggrund for at iværksætte dem. Så det blev alene til nogle få støttede eksempelprojekter, der viste hvad der var muligt.

Økonomisk vækst og urbanisering

I mere end 10 år har der imidlertid ikke været problemer med at sælge parcelhuse eller prisfald i de større byområder. Det gælder særligt i Hovedstadsområdet og i de Østjyske vækstområder, så om Århus- og Trekantområdet, hvor der har været et stigende prisniveau og en omfattende ombygnings- og vedligeholdelsesaktivitet. Perioden siden 1993 har også budt på mulighed for længere lån, afdragsfrie lån, en lav rente, belåning af friværdi mv. Lave låneydelser har presset priserne op; og mulighed for belåning af friværdi har givet boligejerne et "kreditkort" til at finansiere vedligehold og modernisering af boligen såvel som af biler, rejser, fester mv. Der bygges igen nye enfamiliehuse, og eksisterende huse med en attraktiv beliggenhed bliver i nogle tilfælde erstattet med helt nye eller totalt ombyggede. Stigende priser på ejerboligmarkedet har gjort det rentabelt at bygge nyt og renovere og ombygge enfamiliehuse i boligområder med høj efterspørgsel og stigende priser, og som derfor alt andet lige er attraktive. Så al snakken i 1990'erne om at opdele og ombygge de ikke attraktive enfamiliehuse er forstummet. Husene kan sælges eller belånes. Det, der præger billedet i 2005, er derimod klager over, at der er for få huse til salg, at priserne er for høje til, at unge familier med normale indkomster kan købe eget hus, og at der mangler byggegrunde i Hovedstadsområdet, hvor der er størst behov for flere boliger. Samtidig er mangel på udlejningsboliger til den samme gruppe. Lejeregulering i private udlejningsboliger fra før 1991 og omkostningsbestemt leje i den almene boligsektor betyder, at unge og nye husstande i vækstområder ofte må stå i kø for at få en lejebolig. Hvis de ikke har mulighed for at købe en ejerbolig, må de fremleje, bo hos venner eller familie mv., indtil de kommer frem i køen.

Boligpolitik - et tabuemne

Der er en lang tradition for at regne på og diskutere om lejerne eller boligejerne er forfordelt i forhold til de midler, det danske samfund samlet anvender på boligområdet i form af direkte tilskud til boligforbrug (fx boligsikring og boligydelse) og indirekte tilskud (fx lav beskatning af værdien af at bo i egen bolig, lav ejendomsskat og værdien af at bo i en lejereguleret bolig). Der stilles spørgsmål til det hensigtsmæssige i at alle betaler til alle på boligområdet, samtidig med at omfordelingen er uigennemskuelig og forudsætter en høj skat på arbejde. Politisk er dog der næppe mulighed for at ændre boligpolitikken, da fordelene herved er langsigtede, og i første omgang især vil tilfalde unge og andre som ønsker at få egen bolig. Kun et mindretal, der består af unge og andre i en etableringsfase, vil nemlig nyde godt af, at adgangen til udlejningsboliger ophører med at være reguleret via ventelister og personlige netværk mv. Mens et flertal af veletablerede husstande der bor godt – herunder mange boligejere, kommer til at afgive privilegier. Forløbet omkring de sidste tre folketingsvalg viser, at partier, der ønsker at deltage i en regering, næppe vil udfordre et privilegeret flertal.

Under valgkampen i 1998 afgjorde spørgsmålet om, hvem af lederne af hhv. Socialdemokraterne og Venstre, der ville være bedst til at sikre huslejestigningen og at lejerne ikke fik huslejestigninger, formentlig valgets udfald. Venstres leder, som boede i egen villa på Strandvejen nord for København, kom i valgkampens sidste døgn til at fremstå som en utroværdig vogter af lejernes interesser. Sammenlignet med Socialdemokraternes leder, som nok boede i en stor andelslejlighed på Frederiksberg, lignede Venstres

leder mere en væbner for parcelhusejerne. En socialdemokratisk ledet regering beholdt regeringsmagten, men efter valget blev boligpolitikken sat på stand by - et bypolitisk program blev lagt frem, og Boligministeriet blev til By- og Boligministeriet.

I 2001 kom spørgsmålet om huslejeregulering eller boligpolitik slet ikke i spil. Venstres leder og statsministerkandidat lovede på forhånd, at der ikke ville blive rørt ved huslejen. Da en borgerlig VK-regering tiltrådte, blev By- og Boligministeriet nedlagt, og sagsområderne blev overført til en række andre ministerier - Økonomi- og Erhvervsministeriet, Socialministeriet, Integrationsministeriet, Miljøministeriet, Finansministeriet mv. Et forslag fra 2002 om, at lejere i almene boliger skulle kunne købe deres bolig, fik stor modstand og resulterede i et forsøg med salg af 5.000 almene boliger i perioden 2005 til 2007. Initiativet, som lagde op til at omdanne almene boliger til ejerboliger, fik ikke tilstrækkelig politisk opbakning. Regeringens støtteparti, Dansk Folkeparti, ville ikke være med.

Emnet boligpolitik var stort set fraværende under valgkampen i 2005. Intet politisk parti med udsigt til at danne eller komme i regering ønskede tilsyneladende at lægge sig ud med hverken lejerne eller ejerne af egen bolig. Boligpolitik var et "ikke emne" for partierne. Ingen ville risikere at lægge sig ud med boligejerne eller de, der drømte om at blive det.

Vækst, recession og boligpræference

At det kunne blive et politisk selvmål at stramme op over for fx parcelhusejerne, kunne underbygges med resultater fra en undersøgelse af boligpræferencer fra 2001, der viste, at 88 procent af ejerne ønskede at fortsætte med at bo i egen bolig, og næsten halvdelen af lejerne – 46 procent – ønskede at blive boligejere. Det er imidlertid et spørgsmål, om dette præferencemønster vil holde under en recession, hvor en forventning om en fortsat værdistigning forbundet med at eje sin bolig ikke længere er der. Erfaringen er, at når det går godt for Danmark, forstået som økonomisk vækst og høj beskæftigelse, går det også godt for ejerboligsektoren, mens den almene boligsektor, specielt i yderområderne, taber terræn og får ledige boliger. I perioder med recession er situationen modsat. Her er der pres på den almene sektor, næsten alt er udlejet, mens ejerboliger er vanskelige at sælge. Nye boligejere og andre med høj belåning får tab, hvis de må sælge.

I højkonjunkturen bliver der bygget nye ejerboliger, og de gamle bliver ombygget og moderniseret. Under en recession stagnerer og falder prisen på ejerboliger, der bygges ingen nye parcelhuse, og der moderniseres og vedligeholdes stort set ikke. Kun i det tilfælde, at der kommer en direkte tilbagegang i folketallet og prisfald, hvilket også kan ske regionalt, kan der blive tale om parcelhuslum.

Attraktivitet – en helhed

Et boligområdes og en boligforms attraktivitet afhænger således både af en række politisk og konjunkturfæhængige forhold såvel som af fysiske, kvalitets- og områdemæssige elementer, som ændrer sig over tid. Det er dog stadig interessant at undersøge, hvilke kvaliteter ved boligen og boligområdet folk efterspørger og værdsætter.

Er besiddelsesform fx en afgørende faktor? Eller er det et karakteristika ved den angelsaksiske måde at organisere boligmarkedet på, at ejerboligen vægtes højere end lejeboligen, fordi store dele af befolkningen ikke har et relevant lejeboligt tilbud? I dansk sammenhæng betyder reguleringen af udlejningssektoren formodentlig, at kun ejerboligen har tilstrækkelig fleksibilitet og tilgængelighed til at imødekomme individuelle behov og den bagvedliggende bolig efterspørgsel, medmindre der er tale om den meget dyre ende af det private udlejningsmarked, hvor der p.t. ingen regulering er. Men her vil de fleste boligsøgende formentlig af økonomiske grunde hellere købe en ejerbolig. Sådan var det ikke i Danmark i begyndelsen af det 20. århundrede. Her boede de velstående i byerne også til leje, da der var et tilstrækkeligt fleksibelt og privat økonomisk attraktivt alternativ til ejerboligen, ligesom der er i en række ikke angelsaksiske lande, fx Tyskland, Schweiz og Østrig, i dag.

Hvad betyder boligtypen eller boligens art? Aktuelt ser det ud til, at det fritliggende enfamiliehus, og når det går højt, noget der er eller ligner et landsted, slår alle andre boligtyper. Attraktive enklaver i byen eller på havnefronter er også i søgelyset. Er der noget at lære her, når der fx skal bygges nyt? Hovedstadsområdet og dele af Sjælland står overfor en befolkningsmæssig vækst og planlægger for nyt boligbyggeri. Hvordan

skal det se ud? Skal der bygges parcelhuskvarter efter parcelhuskvarter, fordi målinger af folks boligpræferencer har vist, at folk drømmer om at bo i eget hus? Eller skal man lytte efter arkitekter og planlæggere, som vil bygge tætte lave kvarterer – nye byer, hvor bolig og erhverv er blandet – som sikrer det åbne land og naturen og giver mulighed for offentlig trafikbetjening, som et reelt alternativ til bilen? – Præferenceundersøgelserne har dømt tæt lav med det indbyggede fællesskab ud på udskiftningsbænken: Det er noget for særlige grupper, som fx har brug for at være placeret og passet – og meget gerne i en vis udstrækning af hinanden, og for enlige forældre, som søger legekammerater til børnene. Enfamiliehuset – det man kan gå rundt om – er stjernen nu, men er det også for evigt? Eller handler det om, at der er flere typer af boligdelmarkeder, med individuelle attributter, som bare ikke må blandes?

En undersøgelse af boligpotentialet for en ny by i Nordsjælland, hvor der blev brugt fokusgrupper, viser, at det er nødvendigt at se på, hvad der ligger bag boligpræferencerne. En forhåndshypotese om, at målgrupperne for den nye by havde en klar overpræference for enfamiliehuset, blev ikke bekræftet her. Der var et ønske om at få de kvaliteter, fx privathed og adgang til natur og grønne områder, som enfamiliehuset giver mulighed for; men ønsket om eget hus med have kunne præciseres til et ønske om en bolig med terrasse eller altan, noget interessant eller smukt at se på og let adgang til naturen. Der var heller ingen klar præference for ejerboligen. Ønsket var at få et bredt boligtilbud, så borgerne fortsat kunne bo i byen, når deres boligbehov ændrede sig.

Store parcelhuskvarterer med enfamiliehuse kan ikke få folk til en ny by. Signalet ville være forkert. Det er nemlig ikke en by. Men parcelhuset i forstaden kan godt være en god bolig for mange familier. Kvarteret er det vigtige - ikke det enkelte hus. Det skal enten være en rigtig by eller en rigtig forstad. Nogle vil gerne bo i en bybolig, der opfylder behovet for privathed såvel som for adgang til byliv. Andre ønsker parcelhuset, privatheden og den stille villavej i forstaden og giver gerne afkald på bylivet i hverdagen. Men ingen vil gå efter at bo, hvor der hverken er mulighed for privathed i boligen eller for adgang til byliv. En bolig kan altid ændres og bliver det, når den lokale sammenhæng – kvarteret - og de økonomiske konjunkturer er rigtige. Udvikling af kvarterets kvaliteter er planopgaven, når det gælder hus med have. Den enkelte ejer vælger kun til eller fra. Det er planmyndighedens opgave at holde fast i og udvikle de særlige kvaliteter, der kendetegner et kvarter. Det gælder også parcelhusområderne fra 60'erne og 70'erne.

*Denne artikel er udarbejdet som led i forskningsprojektet *Attraktive enfamiliehuse i vækstcentrenes forstæder, som gennemføres med støtte fra af Realdania Fondens Center for Bolig og Velfærd på Sociologisk institut, Københavns Universitet**

Af seniorforsker,
cand.oecon. Hedvig Vestergaard,
Statens Byggeforskningsinstitut

Kilder

Buhl, O. (1948), Status over etagehuset, mens det endnu er i støbeskeen. Arkitekten, ugehæfte, Vol. L, pp. 2-8.

Det Økonomiske Råd, Formandskabet. (1970). Boligmarkedet og Boligbyggeri. København.

Det Økonomiske Råd, Formandskabet. (2001). Dansk Økonomi: Forår 2001. København.

Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2004). Homeownership and housing satisfaction: A study of the literature and an analysis of the European Community Household Panel. ENHR Conference 2004, Cambridge, UK.

Jørgensen, G. (1995). Parcelhuset - et fremtidigt emne for byfornyelse? *Byplan*, 1995, 47(6), 247-257.

Lang, R. E. (2005). Valuing the Suburbs: Why Some "Improvements" Lower Home Prices. *Opolis*, 1(1), 2-12.

Lind, O. & Møller, J. (1996). Bag hækken. Det danske parcelhus i lyst og nød. København: Arkitektens Forlag.

Lund, D. (1999). Parcelhuset - hva' nu. *Byplan*, 1999, 51(1), 6-13.

Nue Møller, J. (1996). Bag hækken: Udviklingstendenserne for det danske parcelhus - arkitektonisk og som boligform. *Arkitekten*, 98(27), 31-34.

OECD. (2006) Economic Survey of Denmark 2006. Paris.

Statens Byggeforskningsinstitut & Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut (2001). Det danske boligmarked - udvikling i boligforsyning og boligønsker + Bilag. København: Byforum.

Vestergaard, H., Ærø, T., Lyduch, A. (2006). Ny by ved Store Rørbæk. Boliger og beboere. Statens Byggeforskningsinstitut. Hørsholm.

Vestergaard, H. (2004). Boligpolitik i velfærdsstaten. In N. Ploug (red.), I. Henriksen (red.), & N. Kærgaard (red.), *Den danske velfærdsstats historie: Antologi* (04:18) (pp. 260-286). København: Socialforskningsinstituttet.

Vestergaard, H. (2001). Boligpolitiske problemer og udfordringer: Interview med nøglepersoner på boligmarkedet. (By og Byg Dokumentation 002). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Ærø, T. (2002). Boligpræferencer, boligvalg og livsstil: Ph.d.-afhandling. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.