

Hvordan fremme gjenbruk av ubrukke bygninger?

Analyse av lokale satsinger knyttet til det nasjonale prosjektet Lys i gamle hus



Tommy Ruud
Maja Farstad

Ruralis - Institutt for rural- og regionalforskning

Universitetssenteret Dragvoll
N-7491 Trondheim

Telefon: +47 73 82 01 60
Epost: post@ruralis.no

Rapport 4/2025

Utgivelsesår: 2025

Antall sider: 55

ISSN 2704-0208

Tittel: Hvordan fremme gjenbruk av ubrukte bygninger? Analyse av lokale satsinger knyttet til det nasjonale prosjektet Lys i gamle hus

Forfatter: Tommy Ruud og Maja Farstad

Utgiver: Ruralis

Utgiversted: Trondheim

Prosjekt: Lys i gamle hus

Internt prosjektnummer – Ruralis: 6664

Oppdragsgiver: Fortidsminneforeningen

Oppdragsgivers ref.: prosjekt 1327

Kort sammendrag

Denne rapporten presenterer funn og foreløpige læringspunkter knyttet til gjennomføringen av de lokale satsingene i det nasjonale pilotprosjektet Lys i gamle hus. Prosjektet ble gjennomført i perioden 01. september 2022 – 31. august 2025. Prosjektet har vært et nasjonalt pilotprosjekt som har jobbet for gjenbruk av tomme hus og bygningsvern i inviterte pilotkommuner, med mål om å bidra til bolyst, attraktivitet, ivaretaking av kulturminner og oppnåelse av kommunale klimamål.

Fortidsminneforeningen eier og har ledet prosjektet, mens Ruralis har hatt i oppdrag å drive følgeforskning på prosjektet. Ruralis er ansvarlig for analysene i rapporten.

Stikkord: Tomme hus, kulturminner, gjenbruk, stedsutvikling, bygningsvern, pilotprosjekt

Forsidefoto: Colourbox

Forord

Prosjektet Lys i gamle hus er finansiert av Riksantikvaren, Fortidsminneforeningen, Bergensstiftelsen, kommunene Heim, Kvitsøy, Rollag, Sør-Aurdal, Vinje og Voss, samt Husbanken, og eies og ledes av Fortidsminneforeningen.

Prosjektet har vært et nasjonalt pilotprosjekt som har jobbet for gjenbruk av tomme hus og bygningsvern i inviterte pilotkommuner, med mål om å bidra til bolyst, attraktivitet, ivaretaking av kulturminner og oppnåelse av kommunale klimamål.

Ruralis har hatt ansvar for følgeforskningen i prosjektet som har løpt fra 2022 til 2025, og denne rapporten presenterer analyse og læringspunkter fra gjennomføringen av de lokale satsingene i Lys i gamle hus, som et kunnskapsgrunnlag for videre satsinger på gjenbruk av kulturminner og tomme hus.

Arbeidet med denne forskningsrapporten er gjennomført av Tommy Ruud og Maja Farstad fra Ruralis. En stor takk rettes til alle informanter som har bidratt med sine erfaringer og perspektiver underveis og gode innspill til videre satsinger på gjenbruk av tomme hus.

Eventuelle feil og mangler i denne rapporten står for forfatterens regning, og kan ikke belastes oppdragsgiver. Vi takker Fortidsminneforeningen for oppdraget.

Trondheim, 29.08.2025

Tommy Ruud og Maja Farstad, Ruralis

Innholdsfortegnelse

Forord.....	2
Innholdsfortegnelse	3
Sammendrag	5
1. Innledning	7
1.1 Nærmere om Lys i gamle hus-prosjektets oppbygging og gjennomføring.....	8
2. Foreliggende kunnskap om gjenbruk og omsetning av ubrukte bygninger	11
3. Data og metode	15
4. Erfaringer fra innsatsen i kommunene	17
4.1. Kartleggingen av tomme hus	17
4.1.1. Hvorfor husene står tomme	20
4.2. Aktivisering gjennom bredere formidling og bevisstgjøring.....	21
4.3. Aktivisering gjennom direkte kontakt med huseiere.....	23
4.4. Etterspørselens betydning i aktiviseringen av tomme hus.....	28
4.5. Ulike forhold av betydning for gjenbruksarbeidet i pilotkommunene	30
4.5.1 Prosjektleders kapasitet	30
4.5.2 Lokal forankring og oppslutning fra kommunalt hold.....	32
4.5.3 Tilgangen på bygningsvernkompetanse	33
4.5.4 Samarbeid med frivilligheten	35
4.5.5 Landbrukseiendommer og fradelingsproblematikken	36
4.5.6 Dilemmaer rundt bygningsvern i forbindelse med gjenbruk av tomme hus	38
4.6. Betydningen av prosjektdeltakelsen – overordnede erfaringer	39
4.7. Videre potensiale for å oppnå gjenbruk av tomme hus	42
4.8. Kommuneledernes perspektiver	44
4.8.1 Kommuneledernes vurderinger rundt deltakelsen i prosjektet.....	44
4.8.2 Kommuneledernes vurderinger i forhold til videre satsing på tematikken	46
5. Sammenfatning med læringspunkter	48
5.1 Læringspunkter fra de lokale satsingene knyttet til Lys i gamle hus	48

5.2 Avslutningsvis, om det nasjonale prosjektets måloppnåelser	53
Referanser	54

Sammendrag

Denne rapporten presenterer analyse og læringspunkter knyttet til gjennomføringen av de lokale satsingene i det nasjonale pilotprosjektet Lys i gamle hus. Prosjektet har jobbet for gjenbruk av tomme hus og bygningsvern i inviterte pilotkommuner, og har i denne sammenheng også hatt som mål å bidra lokalt til bolyst og tilflytting, stedlig omdømme og attraktivitet, samt oppnåelse av klimamål ved gjenbruk.

Sentrale strategier for prosjektet har vært å arbeide med henholdsvis kartlegging og aktivisering av tomme hus på kommunenivå, samt å fasilitere samarbeid og erfaringsutveksling mellom pilotkommunene underveis. De lokale satsingene har også blitt støttet opp om ved å markedsføre prosjektet og pilotkommunene nasjonalt. Basert på prosjektets målsetninger og strategier valgte seks kommuner å delta i prosjektet: Vinje, Sør-Aurdal, Rollag, Kvitsøy, Heim og Voss. Kommunene finansierte hver sin lokale prosjektleder i 20% stilling til prosjektgjennomføringen.

I analysen som presenteres, har vi først og fremst undersøkt hvor i gjennomføringsprosessen de lokale satsingene har støtt på problemer eller utfordringer som har innvirket på utfallet av satsingen, samt hvilke forhold eller grep som har vist seg å være hensiktsmessige for å oppnå utvikling i riktig retning.

Datamaterialet består hovedsakelig av flere runder med semi-strukturerte intervjuer med prosjektledere i de seks pilotkommunene, samt at nasjonal prosjektleder har blitt intervjuet som nøkkelinformant. Videre ble det, i den avsluttende delen av prosjektet, gjennomført en runde med kortere intervjuer med en representant fra kommuneledelsen (administrativ eller politisk) i fem av kommunene. Analysen trekker også på informasjon fra seminarer og møter i prosjektet.

Analysen viser at flere av pilotkommunene, både på prosjektleder- og kommuneledernivå, opplever at deltakelsen i Lys i gamle hus har gitt gode resultater når det gjelder gjenbruk av tomme hus og endatil medført nye innbyggere, og/eller at deltakelsen har gjort dem godt rigget, i form av kompetanse og nettverk, til å fremme gjenbruk videre fremover. Man har også opplevd at ivaretagelse av gamle hus gir positiv oppmerksomhet, og at dette er noe som kommunen kan prioritere for å fremme bolyst og bruke til å profilere seg med i framtida. Samtidig har det også blitt avdekket at satsingen, eller deler av denne, ikke har fungert like godt i alle kommuner, og at det er deler av kartleggings- og aktiviseringsarbeidet som kan forbedres.

De viktigste læringspunktene fra analysen av lokale satsinger – her kort oppsummert:

- Kartlegging er en viktig start på arbeidet for å fremme gjenbruk av tomme hus
- Kartlegging fordrer inngående lokalkunnskap
- Breder formidling rundt gjenbruk av tomme hus skaper bevissthet rundt verdien av å ta godt vare på gamle bygninger, og synliggjør kommunen for interesserte av tomme hus
- Aktivisering av huseiere fordrer direktekontakt
- Det er viktig å oppnå god «match» mellom huseier og interessent
- Tilgjengeliggjøring av tomme hus kan ta lang tid
- Å fremme gjenbruk av tomme hus fordrer at det settes av ressurser til arbeidet
- Innsatsen gjøres best i fellesskap med andre i kommunen
- Aktiveringsansvar lagt til en bredere, fast kommunal stilling fremstår mest hensiktsmessig
- Frivilligheten er en mulig tilleggsressurs
- Fradeling av etterspurte småbruk kan være gjennomførbart
- Tilgang på bygningsvernrådsgiver er en nødvendighet
- Avveininger mellom bygningsvernsprinsipper og muligheten for å realisere gjenbruk kan være nødvendig
- En nasjonal overbygning kan styrke lokale satsinger på flere vis
- Kommuneøkonomien er en mulig barriere for satsing på gjenbruk
- Husholdningsøkonomien er en mulig barriere for gjenbruk og bygningsvern

1. Innledning

Selv om det er vanskelig å konkret tallfeste hvor mange boliger som står tomme i Norge (SSB, 2012), så er det ingen tvil om at antallet er betydelig. Forekomst av tomme boliger og andre bygninger som står til forfall er også et vel observert fenomen rundt om i mange norske lokalsamfunn. Siden det både finnes interesse for eldre hus og muligheter til å sette i stand og ta i bruk hus som har stått tomme over tid, kan tomme hus ansees som en foreløpig uutnyttet ressurs, ikke minst også fordi det mange steder er et økende boligbehov.

Lys i gamle hus er en sosial bevegelse som fremmer gjenbruk av ubrukte bygninger. “Hus trenger folk og folk trenger hus”, er en devise, eller slagord, i bevegelsen (se for eksempel Fortidsminneforeningen, 2024; Lys i gamle hus, 2023). Devisen kan tolkes på minst to måter. Den viser til mennesker og bygningers gjensidige opprettholdelse av hverandre; bygninger forfaller om de ikke vedlikeholdes, og vedlikeholdet kommer med behovet for å ha bygget. Den viser også til at mens bolighus forfaller, så finnes det mennesker som trenger et hjem.

Bevegelsen har etter hvert utledet i et prosjekt med samme navn, Lys i gamle hus (2022-2025), eid og ledet av Fortidsminneforeningen. Prosjektet Lys i gamle hus har fokusert på *å se tomme hus og kulturminner som en uutnyttet ressurs og la de få en sentral rolle i arbeidet med å skape en bærekraftig utvikling, vekst og et levende lokalsamfunn* (Fortidsminneforeningen, 2022). Riksantikvaren har vært prosjektets hovedfinansør, og prosjektet har vært en del av Riksantikvarens satsing på verdiskaping på kulturmiljøfeltet.¹

Prosjektet har vært et nasjonalt pilotprosjekt som har jobbet for gjenbruk av tomme hus og bygningsvern i inviterte pilotkommuner. Gjennom sitt fokus på å fremme gjenbruk av tomme hus har målet med prosjektet vært å bidra til:

- økt og variert boligtilbud og tilflytning (bolyst)
- styrking av stedlig omdømme og attraktivitet
- oppnåelse av klimamål ved gjenbruk
- bygningsvern og områdeutvikling gjennom ivaretagelse og bruk av kulturminner

¹ En ambisjon med dette verdiskapingsarbeidet er å legge til rette for god kulturmiljøforvaltning lokalt og regionalt ved å vise samfunnsverdien av kulturmiljø og det å jobbe med kulturmiljø på ulike måter.

Viktige delmål i denne sammenheng har vært utvikling av kompetanse om bygningsvern på lokalt nivå, og kunnskaps- og erfaringsdeling mellom kommunene som satser på å fremme gjenbruk av tomme hus.

Sentrale strategier for prosjektet har vært å arbeide med henholdsvis kartlegging og aktivisering av tomme hus (fokus på ny bruk) på kommunenivå, ved å skape samhandling, dialog og bygge tillit lokalt (deltagelse og involvering), samt å fasilitere samarbeid og erfaringsutveksling mellom pilotkommunene underveis. De lokale satsingene har også blitt støttet opp om ved å markedsføre prosjektet og pilotkommunene nasjonalt, og ved å involvere ressurser fra relevante kunnskaps- og fagmiljøer i prosjektet.

Denne rapporten presenterer analyse og læringspunkter fra gjennomføringen av de lokale satsingene i Lys i gamle hus, som et kunnskapsgrunnlag for videre satsinger på gjenbruk av kulturminner og tomme hus.

Det er til en viss grad mulig å undersøke og dokumentere effekten av denne typen satsinger – det vil si, å gjøre en vurdering av sammenheng mellom tiltak og endringer i det aktuelle problemet: hus som står tomme. Likevel kan det kan være vanskelig å fastslå selvstendige årsaker til virkninger, da det kan være flere forhold som spiller inn. Ønskede prosesser kan også ta betraktelig lengre tid enn prosjektets varighet, noe som gjør at alle effekter ikke er klare for å fanges opp. Med dette som utgangspunkt har vi derfor først og fremst undersøkt hvor i gjennomføringsprosessen man har støtt på problemer eller utfordringer som har innvirket på utfallet av satsingen, samt hvilke forhold eller grep som har vist seg å være hensiktsmessige for å oppnå utvikling i riktig retning.

1.1 Nærmere om Lys i gamle hus-prosjektets oppbygging og gjennomføring

Prosjektet Lys i gamle hus ble innledet av et forprosjekt (2021-2022), hvor man innhentet foreliggende kunnskap og erfaringer, etablerte prosjektorganisering, utviklet en prosjektplan, identifiserte aktuelle kommuner og inngikk avtaler med fem av pilotkommunene som ønsket å delta i prosjektet.

Prosjektet har hatt en prosjektleder (fra Fortidsminneforeningen) på nasjonalt nivå som, utover å lede prosjektet som sådan, blant annet har koordinert innsatsen i og erfaringsutvekslingen mellom de deltakende kommunene, og som har tatt ansvar for å markedsføre prosjektet nasjonalt.

Videre har prosjektet hatt en nasjonal styringsgruppe². Prosjektet har også hatt en ressursgruppe, bestående av representanter fra Husbanken, Distriktssenteret, KS, NTNU og Norsk Bonde- og Småbrukarlag. Videre har det vært et mål at det skulle etableres lokale arbeidsgrupper rundt innsatsen i hver av pilotkommunene, med lokal prosjektleder og representanter fra kommunen, fylkeskommunen, og Fortidsminneforeningens fylkesavdeling og lokallag.

Prosjektgjennomføringen har vært inndelt i tre faser: kartlegging, aktivisering og evaluering, hvor denne rapporten hovedsakelig fokuserer på de første to fasene, samt bidrar inn i den tredje.

Basert på prosjektets målsetninger og strategier valgte seks³ kommuner å delta i prosjektet. Kommunene som deltok var:

- Vinje i Telemark
- Sør-Aurdal i Innlandet
- Rollag i Buskerud
- Kvitsøy i Rogaland
- Heim i Trøndelag
- Voss i Vestland

Fem av kommunene er relativt rurale, mens den siste er middels sentral. Kommunene varierer en del når det kommer til befolkningsmengde (fra knapt 600 til drøyt 16 000 personer), areal og boligmasse (fra 280 til nesten 8800 boliger), samt topografi og beliggenhet.

De nevnte kommunene inngikk avtale med prosjektet, og rekrutterte og finansierte hver sin lokale prosjektleder i 20% stilling til prosjektgjennomføringen. Selv om samtlige prosjektlederstillinger ble finansiert av kommunene selv, har noen av prosjektlederne vært ansatt hos Fortidsminneforeningen, mens andre har vært ansatt direkte i kommunen, eller ved en institusjon som er medfinansiert av kommunen. I tillegg til gjennomføringen av prosjektaktiviteter i egen kommune, deltok de lokale prosjektlederne på jevnlige (digitale) møter sammen med nasjonal prosjektleder, hvor de utvekslet erfaringer og diskuterte utfordringer og muligheter som påløp underveis i

² Styringsgruppen har bestått av Fortidsminneforeningen, representant fra hovedstyre, pilotkommunene og Riksantikvaren (observatør)

³ Den sjette kommunen som gjerne ønsket og fikk lov til å delta, kom med i prosjektet ca 1 år ut i prosjektperioden.

arbeidet. Noen ganger hentet man også inn faglig påfyll til disse møtene via eksterne deltakere. Nasjonal prosjektleder var også en tilgjengelig diskusjonspartner og støttespiller for den enkelte prosjektleder.

I løpet av den treårige prosjektperioden var det mange aktører involvert i prosjektet. Lokale prosjektledere og nasjonal prosjektleder avholdt seminarer i tre av prosjektledernes kommuner. Disse innebar lokale befaringer og innlegg fra prosjektlederne og andre lokale aktører, som ordførere, folk som drev med restaurering av bygninger og fagpersoner som snekkere og arkitekter. Prosjektlederne og nasjonal prosjektleder hadde også årlige møter som involverte representanter fra kommunene, fylkeskommuner, ressursgruppen, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, Fortidsminneforeningen og Riksantikvaren, med flere.

I løpet av prosjektperioden fikk prosjektet en ekstrabevilgning som, i tillegg til den planlagte innsatsen, gjorde det mulig å gjennomføre en såkalt «mulighetsstudie» i hver av deltakerkommunene. Dette gjaldt spesifikke, utvalgte gjenbruks-case, hvor de utforsket alternative måter å ombruke visse eksisterende bygninger på. Disse «mulighetsstudiene» varierte i form og innhold, og ble ledet av de lokale prosjektlederne.⁴

I tråd med prosjektets planer ble innsatsen i kommunene sentrert rundt kartlegging av ubrukte bygninger og dialog med eierne av disse, med hensikt om å fremme gjenbruk. Prosjektlederne skaffet oversikt over relevante bygninger i sine respektive kommuner. Dette innebar bygninger som bolighus, fritidsbygg og næringsbygg som sto ubrukt. Bygningene trengte ikke å regnes som fortidsminner, men det ble hovedsakelig fokusert på bygningsvern av hus fra før 1960.

Rapporten fokuserer hovedsakelig på erfaringene fra de lokale satsingene i prosjektet, med identifisering av fruktbare grep og utfordringer når det gjelder fremming av gjenbruk og ivaretagelse av ubrukte, eldre bygninger. Rapporten er i det videre inndelt i fire kapitler. Kapittel 2 presenterer foreliggende kunnskap om gjenbruk og omsetning av ubrukte bygninger, mens kapittel 3 beskriver data og metode som ligger til grunn for kapittel 4: analyse av de lokale satsingene knyttet til Lys i gamle hus. Kapittel 5 inneholder en sammenfatning med de viktigste læringspunktene fra analysen av lokale satsinger.

⁴ Ekstrabevilgningen ble gitt av Husbanken. Denne rapporten går ikke mer spesifikt inn på hver av disse «mulighetsstudiene» især, men konsenterer seg om hovedaktivitetene som ble utført på samkjørt vis i alle kommunene, nemlig kartlegging og aktivisering.

2. Foreliggende kunnskap om gjenbruk og omsetning av ubrukte bygninger

Rapportens fokus er empirisk og innholdet rammes ikke inn i teoretiske perspektiver. Det finnes imidlertid empirisk kunnskap fra andre undersøkelser som gir innsikt i problematikken omkring ubrukte bygninger, som også kan sees i sammenheng med de ferske erfaringene fra Lys i gamle hus. Mye av erfaringsgrunnlaget som nevnes her, ble også brukt i forprosjektet til Lys i gamle hus, i forbindelse med utvikling og organisering av hovedprosjektet.

Det har blitt gjennomført forholdsvis få samfunnsvitenskapelige studier med fokus på ubrukte bygninger og gjenbruk og omsetning av disse som sådan i en norsk, rural kontekst. Det finnes noen studier innenfor konteksten landbrukseiendom og tilhørende bygninger, med særlig vekt på årsaker til at disse er ubrukte og handlingsmønstrene til eierne. Denne forskningen belyser en sosial kontekst som godt kan tenkes å gjøre seg gjeldende også for øvrige bygninger og eiendommer.

Slekter holder på landbrukseiendommer i flere generasjoner uten å bruke dem. Tidligere forskning har vist at hver fjerde landbrukseiendom har vært uten fast bosetting i mer enn 30 år (Flemsæter et al., 2011; Storstad et al., 2009). Blant landbrukseiendommer hvor eierne ikke er bosatt, benyttes over halvparten som fritidsbolig, mens en femtedel står ubrukt hele tiden. Drøyt en femtedel leies også ut (Flemsæter et al., 2011; Storstad et al., 2009). I de spesifikke tilfellene som gjelder ubebodde *småbruk*, blir omtrent en tredjedel ikke brukt i det hele tatt. Omtrent en femtedel av eiere av ubebodde småbruk er imidlertid åpne for salg eller utleie (Mæland, 2005). Her er det viktig å nevne at både avvikling i jordbruket og utleieplattformer som Airbnb har skjedd i senere tid, og muligvis kan ha gitt grunnlag for litt andre tall per i dag.

Følelsesmessig tilknytning motivert av slektskapsrelasjoner til landbrukseiendommer hindrer ofte at eierne av disse eiendommene vil omsette dem, selv om de ikke nødvendigvis bruker dem. Nesten halvparten av eiere oppgir at det er uaktuelt å selge disse landbrukseiendommene, uavhengig av hvilken pris de kunne fått ved et salg. De som benytter landbrukseiendommen som fritidsbolig, er minst interessert i å selge den (Flemsæter et al., 2011; Mæland, 2005).

En grunn som oppgis for at disse landbrukseiendommene ikke selges, er at det forventes at eiendommen skal forbli i slektas eie. Den formelle eieren er kun en forvalter i et

begrenset tidsrom, mens slekta er den egentlige eieren. Argumenter om at omsetning utenfor slekta kan gagne lokalsamfunnet, står svakere enn ønsket om å bevare knytningen mellom slekta og eiendommen (Flemsæter et al., 2011; Storstad et al., 2009; Mæland 2005). I tilfellene med ubebodde småbruk, kan det være tabu blant slektsmedlemmer å i det hele tatt nevne eiendommen — både for de som forvalter den for slekta, og for de øvrige slektningene. I tilfeller hvor slike ubebodde småbruk kommer for salg, er det en del saker hvor slektsmedlemmer finner ut at eiendommen er til salgs eller utleie, først når dette blir offentlig kjent. Da hender det også at de melder sin interesse for å overta eiendommen (Mæland, 2005).

Prisregulering på landbrukseiendom verdsetter eiendommer til under markedsverdi. Det kunne tenkes at eventuell salgsinntekt er for lav til at det er verdt å miste eiendommen ut av familien. Men justering av hvilke eiendommer som omfattes av prisregulering har vist seg å ikke virke på omsetning (Storstad et al., 2009). Spesifikt for eiere av ubebodde småbruk, synes ikke for lav salgsspris å være grunnen til at eierne ikke vil selge dem (Mæland, 2005). Å fjerne prisregulering helt på all eiendom kan likevel tenkes å føre til noe omsetning. Eiendommer kan komme til salg fordi salgsverdien er ubegrenset og slik sett kan bli høy for enkelte eiendommer. Men eierskifte fører ikke nødvendigvis til at lokal bosetting øker (Storstad et al., 2009).

I noen tilfeller er sameie av landbrukseiendommer generelt til hinder for et salg. I tilfellene med ubebodde småbruk, har de fleste kun én eier, mens knapt en femtedel av eiendommene er i sameie (Mæland, 2005). For sistnevnte landbrukseiendommer er det typisk at avgjørelser om salg aldri tas endelig, for eksempel fordi enkelte av eierne ikke er interessert, det er usikkerhet omkring hva eierne egentlig ser for seg å gjøre med eiendommen, eller fordi avgjørelsene innebærer økonomiske konsekvenser som kan være vanskelig å tematisere (Flemsæter et al., 2011).

Blant eiere som kan være åpne for å selge en mer eller mindre ubrukt landbrukseiendom, har svært få iverksatt konkrete tiltak for å selge. De som har foretatt seg noe for å få til et salg, har hovedsakelig benyttet uformelle kanaler, istedenfor annonser, eiendomsめglere og lignende (Flemsæter et al., 2011; Storstad et al., 2009). Det er dessuten indikasjoner på at manglende kunnskap om lovverk for skifte av eier på landbrukseiendommer, hindrer eiere i å begynne en salgsprosess (Lys i alle glas, 2012).

Lys i alle glas (2012) var et prosjekt som lignet på Lys i gamle hus-prosjektet, og hvor sluttrapporten vektlegger deler av prosjektmedarbeidernes arbeidsprosess i forsøket på

å få til omsetning eller gjenbruk av ubebodde eiendommer. Målet med Lys i alle glas var bosetting av ubebodde gårdsbruk. De kontaktet nesten alle eierne av snaut 800 gårdsbruk, noe som førte til gjenbruk i nesten hvert sjette tilfelle. For det meste skjedde dette gjennom eierskifte, men også gjennom utleie eller at eiere selv bosatte seg på gårdsbrukene. Prosjektmedarbeiderne rapporterte videre at noen eiere ville sette i stand bolighus på eiendommene og leie dem ut, men at de ikke gjorde det fordi det var et økonomisk tapsprosjekt. Andre begrunnet passivitet med at de forvaltet eiendommen på vegne av familien, og derfor beholdt den i tilfelle noen ville bruke den i framtida. Prosjektmedarbeiderne rapporterte også at prosjektets tidshorisont hadde vært viktig for måloppnåelsen: “fire år (...) har gitt mange eiere tid til å vurdere forholdet sitt til gårdsbruket, tid til å ta de vanskelige samtalene med resten av familien” (Lys i alle glas, 2012, s. 3).

Erfaringsmessig er god lokal forankring av prosjekter viktig for at eiere skal bli bevisst på sine ubrukte eiendommers betydning for lokalsamfunnet (Flemsæter et al., 2011). Forankring gjøres ved å informere lokale innbyggere om prosjekter for omsetning av ubrukte eiendommer, slik at også de kan ta eierskap til prosjektet. Suksess kan avhenge av prosjektets representanter. Det er en fordel om representantene er respektert i lokalsamfunnet. Med vellykket forankring vil private relasjoner og lokal kunnskap kunne benyttes for uformell kommunikasjon, som kan lede passive eiere til å vurdere omsetning av eiendommen i lys av lokalsamfunnets ønsker og behov (Flemsæter et al., 2011).

Det skal nevnes at fenomenet «ödehus» også har fått en del oppmerksomhet i Sverige (se for eksempel Rådne, 2019). Det aller meste av litteraturen som dukker opp i akademiske databaser, er imidlertid studentoppgaver. En nyere forskningsrapport skiller seg ut (Hedberg et al., 2023). Rapporten fokuserer på flyttemotiver hos personer som har bosatt seg, eller vurderer å bosette seg, i tidligere «tomma hus», samt andre personers begrunnelser for *ikke* å ønske det samme. Blant flyttemotivene fantes prisnivå, estetikk, beliggenhet og interesse for restaurering. Blant de som ikke ønsket å overta et tomt bolighus, var begrunnelsene at de ikke ville drive med restaurering på grunn av kostnader og tidsbruk, og at husprisene ellers var lave nok til at de ikke behøvde å kjøpe et restaureringsobjekt. Noen av dem hadde heller ikke interesse for restaurering, men det var også enkelte personer som hadde en slik interesse, men mente at de manglet de økonomiske ressursene (Hedberg et al., 2023). Det er rimelig å forvente lignende motiver og vurderinger i Norge.

I en norsk kontekst, har det blitt undersøkt hva som karakteriserer personer som er interessert i småbruk (Blekesaune et al., 2010). Ofte er disse personene unge, utdannede personer med god inntekt. De har barn og motivasjonen er livsmiljøet generelt, og spesielt for barna. De liker gammel arkitektur, vil ha økologiske omgivelser og plass for å drive næringsvirksomhet. De kan imidlertid sorteres i tre mer distinkte grupper: a) aspirerende småbrukere, som vil drive bruket, b) bygdelivsentusiaster, som vil ha bruket kun som bolig, og c) rekreasjonssøkere, som vil ha bruket kun som fritidsbolig. De som ønsker å drive et småbruk, er særlig kvinner og yngre personer, engasjert i jordbruks- og distriktpolitikk og med interesser for jakt, fiske og andre utendørsaktiviteter. De kan ha enten urban eller rural bakgrunn. De som ønsker seg et småbruk kun som bolig, er særlig menn og personer med urban bakgrunn (i alle aldre og med alle slags familiesammensetninger). De er glade i å lese om utendørsaktiviteter (heller enn å drive med det), og bryr seg ikke nødvendigvis om det lokale arbeidsmarkedet. De som ønsker seg et småbruk kun som fritidsbolig, er særlig personer med urban bakgrunn og familier som vil skape fritidsboligen som et familieprosjekt. De har mål om rekreasjon og utendørsaktivitet, og er spesielt opptatt av landskapsutsikt.

Utover disse studiene i norske og svenske kontekster, kan det nevnes at lokale myndigheter også i Storbritannia har hatt mål om å få tomme bolighus på markedet, via gunstige boliglån, rådgivere ("*Empty Home Advisors*"), rabatterte varer og tjenester fra lokale tjenestetilbydere til huseierne og kunnskapssentraler ("*Empty Homes Toolkit*"). I England hadde en tredjedel av de tomme bolighusene blitt gjenbrukt i løpet av ti år, som følge av dette (Jensen, 2019).

3. Data og metode

Analysen er hovedsakelig basert på semi-strukturerte intervjuer med prosjektledere i de seks pilotkommunene, samt at nasjonal prosjektleder har blitt intervjuet som nøkkelinformant. Videre har det, i den avsluttende delen av prosjektet, også blitt gjennomført en runde med kortere intervjuer med en representant fra kommuneledelsen (administrativ eller politisk) i hver av de fem kommunene som deltok i prosjektet fra starten av. Analysen trekker også på informasjon fra seminarer og møter i prosjektet. For å bevare anonymiteten til informantene, omtales alle sammen kun som henholdsvis prosjektleder eller kommuneleder i forbindelse med gjengivelse av uttalelser og lignende.

Det er til sammen åtte prosjektledere som har vært involvert i de seks pilotkommunene i løpet av prosjektperioden. I hver runde har man intervjuet de fem, og til slutt også seks, personene som var prosjektleder/fungerende prosjektleder på intervjutidspunktet. I denne rapporten er det data samlet inn i den siste intervjurunden som har fått mest plass.

Den første runden med intervjuer av prosjektlederne ble gjennomført på Microsoft Teams og telefon, senvinteren 2023. En andre runde med intervjuer av prosjektlederne ble gjennomført på besøk i hver kommune, senhøsten 2023. Den samme høsten ble også nasjonal prosjektleder intervjuet, på Microsoft Teams. En tredje runde med intervjuer av prosjektlederne ble gjennomført på Microsoft Teams og telefon, forsommeren 2024. Videre ble det gjennomført en siste intervjurunde vår/sommer 2025. Denne runden omfattet intervjuer med både lokale prosjektledere og kommuneledelse, hvor alle intervjuer ble gjennomført digitalt.

Analysen er også informert av erfaringer innhentet fra tre prosjektseminarer i Fortidsminneforeningens lokaler i hovedstaden, henholdsvis senhøsten 2022, senvinteren 2024 og våren 2025, med innlegg fra blant andre prosjektlederne om deres foreløpige erfaringer og resultater fra innsatsen lokalt. Videre har lokale prosjektledere og nasjonal prosjektleder jevnlig hatt digitale møter gjennom prosjektperioden, hvor de har oppsummert og drøftet arbeidet sitt. Rapporten bygger også på informasjon fra tre av disse møtene, holdt henholdsvis senhøsten 2022, våren 2023 og vinteren 2024. I tillegg til dette, ble det innhentet informasjon fra et seminar i en av kommunene, holdt senvinteren 2023, med innlegg fra blant andre den lokale prosjektlederen og en representant for den lokale, politiske ledelsen, om erfaringer fra prosjektet og egen boligpolitikk.

Til slutt trekker rapporten på et møte fra prosjektets styringsgruppe, hvor deltakerne var kommunenes ordførere, en representant fra Riksantikvaren, en representant fra Fortidsminneforeningen og nasjonal prosjektleder. Dette ble holdt på Microsoft Teams vinteren 2023 og fokuserte på Lys i gamle hus som bidrag blant øvrige prosjekter i de respektive kommunenes boligsektor.

4. Erfaringer fra innsatsen i kommunene

Analysen tar først for seg de sentrale delene av arbeidet som ble gjort lokalt, henholdsvis kartlegging av tomme hus og aktivisering av gjenbruk. Deretter gjennomgås ulike forhold av betydning for dette arbeidet, før den til slutt tar for seg både lokale prosjektlederens og kommunelederens vurderinger av satsingen og det videre potensialet for gjenbruk av tomme hus.

4.1. Kartleggingen av tomme hus

Kartlegging av tomme bygninger har vært en helt nødvendig første fase av arbeidet med å fremme gjenbruk av slike hus; å finne ut hvilke bygninger det er snakk om, samt skaffe seg litt informasjon om eierne, for deretter å kunne komme i videre kontakt med disse.

Enkelte valgte å gjøre et innledende skrivebordsarbeid, ved å ta utgangspunkt i alle bygninger i Matrikkelen⁵, for så å trekke ifra alle registrerte boligadresser. Slik kunne man få frem et estimert tall for tomme hus i kommunen. Siden måtte den faktiske situasjonen for disse husene verifiseres.

I flere av kommunene bidro flere personer til kartlegginga, fordelt på hver sine geografiske områder, som de hadde god kjennskap til. Å rekke over relativt store områder var ellers for krevende. Prosjektlederne fikk hjelp fra grendelag, historielag eller andre kjentfolk til dette, enten ved å diskutere bygninger på kart, eller ved å kjøre rundt og se sammen. En teknikk som ble brukt for å se etter tegn på om bygninger ble brukt eller ikke, var også å reise på befaring og undersøke eiendommer og bygninger mens det var snø: “Har dem ikke brøyt i vinter — en halvmeter med snø — så er det ganske lett [å tolke]”, som en av prosjektlederne uttalte. Videre støttet de seg på kommunenes avdelinger med ansvar for å forvalte regulering av bygninger og eiendommer (planavdelingen), for å få kjennskap til hva forskjellige arealer og bygninger var regulert til, med tanke på mulighetene for gjenbruk og eventuell omdisponering.

Basert på ovennevnte informasjonsinnhenting, ble det fremarbeidet lister over tomme bygg, byggenes omtrentlige tilstand, hvem som eide bygningene, samt kontaktinformasjon. I enkelte kommuner kunne man også ta utgangspunkt i lister som hadde blitt fremjobbet på tidligere, lignende prosjekter i samme område (enten

⁵ Det offisielle registeret over fast eiendom i Norge. Matrikkelen omfatter bl.a. opplysninger om eiendomsgrenser, adresser, bygninger, boliger og gårds- og bruksnummer ([Matrikkelen og matrikkellova - regjeringen.no](https://matrikkel.no))

avgrenset til småbruk, eller lister over tomme boliger generelt). Prosjektlederne var tydelige på at listene var prosjekt-interne, at de ikke inneholdt personsensitive opplysninger, og at de ikke ble brukt til videre rapportering: «Dette er jo interne dokumenter, og det poengterer jeg også for folk, at de blir ikke rapportert til offentligheten hvis de har et tomt hus.»

Mens enkelte prosjektledere syntes at arbeidet med kartlegginga fungerte veldig greit, var det andre som stadig strevde med å finne en god form på dette arbeidet. Noen søkte informasjon om byggene ved å kontakte eier direkte, og syntes at dette var temmelig ubehagelig, fordi man opplevde eller antok at enkelte eiere kunne oppleve dette som et angrep. De søkte derfor etter andre løsninger:

Vi har jo diskutert alternative måter å gjøre det på. Og det er jo der litt av den spørreundersøkelsen vi hadde lyst til å få til, kommer inn. Da får man jo ikke kartlagt hvem som svarer, hvilke adresser, hva som er tilstanden på de ulike stedene. Men det er heller ikke så lett å kjøre inn på tunet til noen og ta bilde av eiendommer heller. Hvis man skulle gjort kartlegginga helt uten involvering av huseier, det er jo ikke innafor det heller. Så det er jo ... Da må vi reflektere en del over hvilken metode man skal anbefale videre i arbeidet, da, for Lys i gamle hus.
(Prosjektleder)

I en annen kommune hadde man betenkeligheter med egen, foreløpige praksis, hvor man hadde gitt lista over potensielt tomme hus til to ildsjeler i det lokale grendelaget, og bedt dem om å komme med ytterligere informasjon om eiendommene. I ettertid tenkte man at dette kanskje ikke var så bra med tanke på personvern, noe som gjorde dem usikre på veien videre:

Det er litt derfor òg at det stopper opp. Vi har ikke funnet ut hvordan vi skal gjøre det videre. Det gikk jo ganske fort opp for oss at sånn kan vi ikke holde på. Vi kan ikke sende ut til de lokale på den måten. For det kan jo virkelig bli grobunn for dårlig stemning, da. Vi har tenkt at en kanskje kan gjøre det på motsatt måte. At en informerer grendelagene og sier at vi ønsker deres hjelp, og at de kan hjelpe oss uten at vi sender dem noe informasjon. Men det kan fort bli litt tungvint. Og så er det jo litt den der ... Vi er på en måte redd for at det skal oppleves som sladring.
(Prosjektleder)

Det var under vurdering hvorvidt kommunen kanskje kunne benytte seg av brevutsending i denne sammenheng, potensielt med henvisning til mangelfull oversikt over boligmassen,

samtidig som man ikke klarte å se for seg at alle ville komme til å svare kommunen på en slik henvendelse. Det var derfor usikkerhet rundt hvordan man skulle jobbe videre med dette.

Uansett var det ingen av prosjektlederne som omtalte kartlegginga som en avsluttet del av prosjektet, med komplette lister som resultat. Mens enkelte hadde store arealer og fortsatt mange bygninger å kartlegge i sin kommune, så er mengden tomme boliger også til dels en dynamisk størrelse. Enkelte eiendommer selges uten at de ligger ute på Finn eller at prosjektet er informert eller fanger det opp, samtidig som det også spilles inn nye, tomme hus som man ikke har vært klar over tidligere. Andre bygninger kan bli omregulert fra boliger til fritidsboliger, noe som både antyder en viss bruk eller planlagt bruk, og som gjør dem mindre aktuelle for å stå på lista over tomme hus.

Prosjektlederne kom over særlig tre typer saker: mindre eiendommer i privat eie, større landbrukseiendommer i privat eie, samt eiendommer eid av offentlige myndighetsinstanser. Med tanke på hva status var når det gjaldt antall tomme hus, så var situasjonen forskjellig fra sted til sted. Noen steder viste det seg å være mange tomme hus og bygg. En kommune hadde f.eks. så mye som ca 240 eiendommer på lista si over tomme bygg, men hvorav ca halvparten kunne utelukkes fra videre aktivisering fordi eierne allerede hadde uttrykt at de ikke ønsket noen forandring på sine eiendommer.

I et par av kommunene viste det seg at det var langt færre tomme hus enn antatt. Husene var gjerne *litt* i bruk, og benyttet som fritidsboliger: «Det vi trodde var tomme bygg viser seg å være ganske få tomme bygg. Men veldig mye fritidsboliger, eller sekundærboliger» (Prosjektleder). Da hadde man plutselig et annet utgangspunkt, for da ville det mest sannsynlig ikke være snakk om å skaffe nye brukere til disse boligene. Da går det mer på å oppfordre til istandsetting eller restaurering (fremfor modernisering), fremme verdien av å ta vare på det gamle, og formidle hvilke muligheter som foreligger i denne sammenheng, når det gjelder tilgang til kompetanse og økonomiske ressurser.

I og med at man i flere tilfeller hadde behov for å komme i kontakt med huseierne i forbindelse med kartleggingen av tomme hus, er ikke kartlegging og aktivisering nødvendigvis to adskilte oppgaver. Når man først tok kontakt for å innhente informasjon om bruk/ikke-bruk, ville det også være naturlig å høre nærmere om hvorfor bygningen står tom, og hva som er planene videre for bygget. Fullføring av kartlegging og aktivisering kan sånn sett også mange ganger bli gjennomført i én og samme henvendelse.

4.1.1. Hvorfor husene står tomme

Når kontakt med eiere etter hvert ble opprettet, fikk man også kartlagt hvorfor husene sto tomme. Det viste seg at årsakene kunne være av emosjonell, praktisk eller verdimessig karakter, eller en blanding av disse. Mange tilfeller skyldtes at huset hadde gått i arv, og at arvtakerne stadig hadde sterke følelser til plassen:

Det er mange som trenger tid på å fordøye det og avklare ting i generasjonsskifter. Og veldig mange tomme boliger er sånn at det er gjerne en innbygger som har bodd i kommunen, som har fått flere barn. Barna har flytta, og eieren er død. Og så blir det til en fritidsbolig som er delt mellom flere søsken. Og de er ofte litt vanskelig å fristille. Selv om de er lite i bruk, så er det mye følelser knytta til en sånn type eiendom. Så det er nok følelsene som er det største hinderet her for å få fristilt boliger. (Prosjektleder)

Beslutningen kompliseres når det er flere arvinger som eier sammen og skal bli enige:

Om det er flere, da kan det være enda verre, hvis de ikke er enig om hva de vil. Så er det en del plasser vi har jobba ganske mye med, som bare står i stampe fordi de ... Ja, de har ikke bestemt seg for hva de vil. Iallfall ikke alle de som eier, har bestemt seg. (Prosjektleder)

En annen variant kunne være at eier føler tilknytning til stedet, og håper på en fremtidig overtakelse: «Det som er vanskelig her, er at folk sitter på disse plassene og håper at barn en gang ønsker å overta, men som kanskje aldri gjør det. Så blir de sittende med disse stedene» (Prosjektleder).

Andre kunne oppfatte selve salgsprosessen som uoverkommelig:

For noen er det jo ei byrde, liksom. De sitter på en plass, men at det krever for mye å gå til det skrittet å begynne å selge. Og den prosessen med å bare legge det ut, liksom. På Finn eller ta kontakt med en megler eller ... Gå til det skrittet, da, med alt som som det vil medføre. At det blir for heftig til at «jeg liksom orker ikke». Men at de trenger bare at noen ... Ja, kanskje tar kontakt med deg da og spør om det er interessant. (Prosjektleder)

Noen hadde fortsatt interesse av å bruke deler av eiendommen selv:

Noen har også bare plassen fordi det tilhører 400 mål med harejaktterreng, f.eks. Og da hjelper det ikke om man får en million kroner for det her, for den harejakta skal de ha noen dager hver høst. (Prosjektleder)

I tilknytning til landbrukseiendommer ble også fradelingsproblematikken nevnt, som noen prosjektledere hadde erfart at innimellom kunne løses, «bare vi får kortene på bordet, og finner ut hva de vil». (Se nærmere del 4.5.5 om dette). Mens atter andre rett og slett manglet kapasitet til å ta nærmere avgjørelser rundt bygningen:

men realiteten [kan være] at de eier en gård eller har flere hus på hånda som de må prioritere. Og kanskje arvet de det allerede når forfallet allerede hadde begynt å inntreffe, f.eks. Så det handler kanskje for mange om kapasitet. (Prosjektleder)

I enkelte tilfeller var det også slik at beliggenheten kunne vanskeliggjøre gjenbruk av bygninger, som hvis området var flom- eller rasutsatt, eller hvis området generelt ble oppfattet som mindre attraktivt å bo på, for eksempel på grunn av dårlige solforhold.

Det var med andre ord et helt spekter av situasjoner å forholde seg til for prosjektlederne, i den videre oppfølgingen og motiveringen, når de skulle forsøke å aktivere ny bruk av tomme hus.

4.2. Aktivisering gjennom bredere formidling og bevisstgjøring

Aktivisering, i form av igangsetting av prosesser som skal lede ut i gjenbruk og ivaretagelse av tomme hus, kan gjennomføres både via bred, mer generell kommunikasjon, og ved å kontakte huseierne direkte. Når det gjelder førstnevnte hadde pilotene gjennomført ulike tiltak i denne sammenheng, deriblant bruk av sosiale medier, reportasjer og kronikker i lokale aviser, informering via kommunale informasjonsblad og på oppslagstavler, utarbeidelse av en rebusløype på tematikken, samt invitert til konserter i gamle hus og kurs i håndverksteknikker og tilstelninger som fokuserte på verdien av å ta vare på eldre bygninger m.m. Blesten rundt prosjektet og kommunikasjonen som går ut mer generelt, kan ha flere funksjoner. Blant annet så ble det ansett som en fordel hvis dette kunne få eiere av relevante bygninger til selv å ta kontakt med prosjektleder, i stedet for at prosjektet skulle initiere den første kontakten:

I forhold til det med å ringe rundt til huseier, at det hadde vært mye mer effektivt og kanskje opplevdes som mer positivt, om det var huseiere som tok kontakt med oss. Og så er det noen som har venta på denne telefonen [fra oss, har jeg hørt.] Men det hadde vært veldig fint om folk i kommunen kjente til prosjektet godt nok

til at de kunne være litt sånn «Kanskje dette er relevant, for kanskje vi skal selge denne plassen nå som vi ser at Lys i Gamle hus kan sørge for at noen tar vare på den, kommer og kjøper, på en måte». (Prosjektleder)

Det finnes enkelte eksempler i noen av kommunene på at eiere av gamle, tomme hus selv har tatt kontakt for å få hjelp med å selge eller leie ut boligen til noen som har lyst til å ta den i bruk, men dette er ikke noe som skjedd i utstrakt grad så langt. I stedet ser man at den mer generelle formidlingen lokalt har ført til andre typer henvendelser. Det ene gjelder huseiere som bruker/akter å bruke huset selv, og som gjerne ønsker tilgang på økonomisk støtte eller tips til istandsetting eller bevaring i denne sammenheng:

[At noen] tar kontakt for å spørre om tilskuddsordninger. Det har skjedd. At noen har ringt og vært litt sånn ... «Jeg eier denne gården i kommunen, bor ikke der nå, men fant ut at dette prosjektet var i kommunen. Lurte på om dere kan ha noe innspill på tilskudd og ting som kan være relevant, eller hvordan starte prosessen?» Og sånne småting som at noen har tatt kontakt og sier at «hei, jeg har lyst til å bytte ut døra på dette gamle huset som jeg eier», og spør om tips til håndverker til dette. (Prosjektleder)

En annen beskrev tilsvarende:

Og så er det jo huseiere som ...tar direkte kontakt med meg. Og det er absolutt det beste, for da føler du litt at formidlinga ... At den når ut. Og da er det jo på deres eget initiativ og premisser, på en måte. Så det er jo veldig bra. Da er det jo også huseiere som søker litt ...Ja, rådgivning eller hjelp til for eksempel plasser for å søke midler. Men det er jo òg ... Det ligger jo òg i prosjektet i forhold til å ... Vi skal bistå der. Det er slik at faktisk gamle bygg blir tatt vare på og ... Ja, at folk benytter de mulighetene som er der. I stedet for at de river eller gjør andre ting. Så det er jo veldig positivt. (Prosjektleder)

Slike henvendelser var noe som ble ønsket velkommen, fordi også disse åpnet for at prosjektet kunne bidra til ivaretagelsen av den eldre bygningsmassen.

En av kommunene, som hadde fått ekstra midler som de kunne bruke relatert til Lys i gamle hus-prosjektet, valgte også å aktivt utlyse et tilbud til eiere av gamle hus, om gratis befaring gjennomført av tradisjonshåndverker, bygningsvernsrådgiver og gjerne også kulturminnerådgiver i kommunen. Tilbudet omfattet en forenklet tilstandsvurdering, samt dokumentasjon som eier kunne legge ved i forbindelse med søknad om midler.

Responsen ble jevn, men ifølge prosjektleder ikke overveldende stor (ca 25 befaringer gjennomført i løpet av to år). De som benyttet seg av tilbudet var i stor grad eiere som ikke har tilhensikt å selge, men som vil sette i stand huset fordi de bruker eller vil bruke det selv som sekundærbolig, fordi de hadde huset stående som del av et tun hvor de bodde i et annet bygg, eller fordi de nettopp hadde kjøpt og aktet å flytte inn etter hvert. Også dette tilbudet muliggjorde kommunen og prosjektets bidrag til å støtte opp om ivaretagelsen av eldre bygg.

Videre har Lys i gamle hus-prosjektets synlighet lokalt og nasjonalt ført til henvendelser fra folk som er på utkikk etter gamle hus, fordi de har sett at dette var en aktuell tematikk i kommunen. Dette var noe som særlig enkelte av prosjektlederne verdsatte høyt, fordi de opplevde at den allerede uttrykte interessen var til hjelp når de skulle ta kontakt med eiere av gamle hus.

Når det gjelder å skape bevissthet rundt prosjektet og dets målsettinger, så er også dette noe som synes å ha hatt god effekt: «folk kjenner jo prosjektet og spør om prosjektet. Og det er liksom interesse og engasjement» (Prosjektleder). Spesielt ble det vist til at formidlingen via sosiale medier, både lokalt og nasjonalt, var noe som bidro positivt i denne sammenheng.

4.3. Aktivisering gjennom direkte kontakt med huseiere

For hus som ikke benyttes av eier, og som heller ikke leies ut, har det vært et viktig mål å prøve å få tilgjengeliggjort disse bygningene for folk som kan være interessert i å sette dem i stand og bruke dem. Og dette er noe som i de fleste tilfeller har fordret at de lokale prosjektlederne har tatt direkte kontakt med eierne. Som en av dem forklarte:

Det er ikke kjempemange som har kommet og sagt at «Vi har noe å selge. Kan du hjelpe oss?», liksom. Det har ikke vært det. (...) Det har vært nødvendig med litt mas og spørring og luring. Sånn sett har vi ikke fått så veldig mye gratis. (Prosjektleder)

I den videre aktiviseringsfasen har prosjektlederne tatt utgangspunkt i den kartleggingen som allerede har blitt foretatt. Hvor offensive man har vært ovenfor eierne av tomme hus har variert mellom de ulike pilotkommunene. I flere av kommunene gjennomførte prosjektlederne en systematisk ringerunde til en større mengde huseiere. De la da vekt på at henvendelsen skulle være så uformell som mulig, som beskrevet av informanten nedenfor:

Jeg bare ringer dem. Ingen har reagert på det. Alle har tatt det temmelig positivt imot. (...) Nei, jeg sier jo bare at vi har liksom et boligbehov i kommunen. Og jeg ringer bare for å høre om de har noen tanker. Eller at vi har fått informasjon om at boligen din kanskje står tom (...). Og om de har noen tanker for eventuell utleie eller salg. Og det er veldig lite påtrengende, da. (...) Med en gang de kjenner på at det er et kommunalt apparat som er iverksatt for å styre en prosess, at kommunen presser på for at du skal selge det huset du ikke bruker, så blir det en negativ erfaring, og det er bremsen på. Men når de føler at vi egentlig bare er ute etter deres meninger, og deres planer og visjoner for en eiendom, og at vi egentlig bare er litt sånn desperate etter å realisere flere boliger, så blir det mye mer positivt. Jeg kan ikke svare for alle kommuner. Men jeg føler at det har vært oppskrifta på hvorfor det har fungert her. (Prosjektleder)

Mens noen viste til boligbehovet i kommunen, var det andre som i større grad solgte inn at de kunne tipse om tilskuddsordninger for istandsetting eller restaureringsarbeid, samt at de jobbet med å koble husselgere med husletere, hvis dette kunne være interessant:

[Jeg har] ringt for å si at jeg jobber med dette prosjektet. At vi ønsker å lære mer om husene. Hvorfor de står tomme. Og at det de deler med oss, er konfidensielt. Og så først og fremst spurt om det stemmer at huset er tomt. (...) Og kanskje prøvd å få høre litt om hva som er tilstanden, og hvorfor det har blitt stående tomt, eventuelt. Og så prøvd å se om det er noe jeg kan ... Tips om tilskuddsordninger som kan være relevante for denne plassen. Eventuelt hvis det har passet seg, å si at vi også jobber med å matche folk med hus.(...) Sånn at hvis de ... For det er jo en del av aspektet at mange av de som eier disse plassene, bryr seg mye om dem. Selv om det ikke ser sånn ut, når husene står til forfall, men det er litt sånn ... Det er det jeg møter blant de som er interessert i å selge, at «men jeg vil ikke at det skal rives». Så de vil ikke selge til noen som har tenkt å rive det og bygge en moderne feriehytte der. Så da har vi på en måte prøvd å høre om det er et alternativ, om det ville hjulpet dem til å la plassen gå videre for at det skal tas i bruk. (Prosjektleder)

Erfaringene fra ringerundene var at man innimellom fikk til gode samtaler, men at ikke alle huseiere velger å svare, og at enkelte kan være raske med å avslutte samtalen, noen ganger bare ved å si at huset ikke står tomt. Det var heller ikke så enkelt for alle prosjektlederne å gå til det skrittet å ta direkte kontakt med eiere, selv om dette syntes å være et nødvendig grep. Som en av prosjektlederne forklarte:

For noen er det jo veldig greit å ta de telefonene. For meg sitter det nok litt lenger inne. For jeg føler at hvis du trækker feil ... den ene gangen, så er det så fort at det sprer seg, at «ja, nå skulle kommunen inn og begynne å ...». Ja, at blir det et dårlig rykte, så ødelegger det så veldig mye mer enn hvis det blir positivt, da. Men nå føler jeg meg litt tryggere, som jeg sa, med bakgrunnen. Nå begynner jeg å ha ei interesseliste og ha litt mer bakgrunnskunnskap og har jobbet mer med prosjektet, og kommet litt mer inn i rollen. Men det tar jo tid, slik at ... Det er vel først nå jeg føler meg mer klar for å kunne gå enda mer aktivt inn, da. Som å være den som tar kontakt, i stedet for at folk bare tar kontakt med meg. (Prosjektleder)

Frykten for å skape dårlig stemning mellom huseiere og kommunen hadde holdt prosjektleder tilbake, men vedkommende følte at det hjalp å ha konkrete husletere å kunne vise til, blant annet.

I en av kommunene hadde de valgt å sende brev med informasjon om prosjektet til mer enn hundre eiere av antatt tomme hus, allerede i forkant av at de ble med som pilotkommune i prosjektet. Dette ble ansett som en tidsbesparende måte å kontakte de aktuelle huseierne på. Tilnærmingen i brevene var noenlunde lik som for de ovennevnte (det sto ikke noe om at det var ønskelig med salg, men det ble satt fokus på bygningen som en uutnyttet ressurs). Omtrent en tredjedel svarte på henvendelsen, for det meste positivt eller nøytralt, mens noen også ble sinte. Prosjektlederen fulgte senere opp også flere av dem som ikke hadde svart, enten gjennom tilfeldige treff på gata eller ulike tilstelninger, og ringte videre til eiere som ikke hadde respondert.

Brev til eiere av aktuelle bygninger ble også diskutert som en mulig metode blant prosjektlederne i prosjektet, men dette ble ikke forsøkt i de andre pilotkommunene. Som en av prosjektlederne utdypet:

problemet der, er at du får du ikke noen umiddelbar respons, og du vet ikke hvem som har mottatt det eller ikke. Og hvis noen eier dette huset, og du er ikke usikker på om det bor noen der eller ikke, er det ikke så lett å legge noe i postkassa, for du vet ikke om det blir sett, så... Hvis du tar den telefonen, så får du en veldig umiddelbar respons. (Prosjektleder)

I tillegg til manglende kontroll på mottaket av brevene, ble det også vurdert dithen at brev kan oppleves som mer formelle, og dermed også som potensielt mer stressende for mottaker, enn en mer uformell samtale per telefon.

Når det gjaldt den videre prosessen med aktivisering, så fikk prosjektlederne etter hvert, basert på ringerunder og annen kontakt med eiere, dannet seg et inntrykk av hvilke tomme hus hvor det var best muligheter for å oppnå gjenbruk. Flere valgte gjerne å begynne med å bearbeide eller bistå disse eierne først, og gjemte de mindre åpenbare kandidatene til senere.

Parallelt med kartlegging og aktivisering, mottok prosjektlederne også en god del henvendelser fra husletere som var interessert i gamle hus, etter hvert som prosjektet ble kjent (interessen varierte noe mellom de ulike kommunene). Da ble det gjerne loggført hva de ulike interessentene var på utkikk etter, mer spesifikt. Dette var et en viktig del av jobben, for å kunne koble potensielle selgere og kjøpere.

I en av kommunene bisto prosjektlederen eiere med å lage annonser for tomme hus som de ønsket å selge, hvor man ønsket at plassen skulle tas vare på fremfor å rives, selv om forfallet hadde kommet et stykke. Prosjektleder bidro også med å arrangerte visninger i denne sammenheng, ved å kontakte husletere som kunne være interessert i nettopp disse objektene.

Det ble også høstet erfaringer med gjenbruk eller forsøk på gjenbruk av ubrukte bygninger eid av offentlige myndighetsinstanser. Eksempelvis i en av kommunene stod det en kommunalt eid bygning som hadde utspilt sin rolle for lokalsamfunnet. Denne ble restaurert og gjenbrukt som en severdighet med referanse til sin historiske funksjon, i forbindelse med at kommunen ble utviklet som turistdestinasjon. Befolkningen kom sammen frem til hvilket uttrykk bygningen skulle få. I forlengelse av dette, er det verdt å nevnte at den nå også brukes av innbyggerne i forbindelse med en årlig feiring av lokalt og nasjonalt fellesskap. Gjenbruket av den kommunalt eide bygningen innebar riktignok verken salg, utleie, fraskilling av tomt eller interessekonflikter, og denne prosessen forløp dermed relativt smidig.

I kommunene hvor man via kartleggingen fikk bekreftet at en god del hus faktisk sto tomme, hadde det blitt gjennomført flere vellykkede prosesser med salg av eiendom til husletere som ønsket å sette i stand og ta bygningen i bruk:

Det har vært flere, kanskje 10-15 sånne saker hvor man gjennom prosjektet har matcha innbyggere med eiere, og det har blitt et salg.(...) De har i hvert fall blitt identifisert gjennom den prosessen her, da. Så kan det hende at det hadde blitt solgt uansett. Men det har vært flere som har sittet på gjerdet og ikke nødvendigvis

vært klare for salg før kommunen tok kontakt. Om noe, så har det i hvert fall fremskynda prosessen med noen år. (Prosjektleder)

Nei, det kan vel ... vi har ikke kommet dit vi skal. Men bortimot ti stykker, tenker jeg. Som vi har jobba så mye med at det gjør at det er noe vi har litt ære for, ja. (Prosjektleder)

De fleste av prosjektlederne kunne fortelle om enkelttilfeller som de hadde jobbet mye med, og hvor det etter hvert hadde resultert i ny bruk med nye eiere. Flere av disse sakene er også belyst i ulike medieoppslag (som en del av prosjektets formidlingsstrategi). Mens noen saker krevde en større involvering av prosjektleder, med mye kontakt frem og tilbake, var det andre saker som i stor grad løste seg uten videre innblanding fra prosjektlederne, etter en vellykket kobling mellom eiere og interessenter. I noen få tilfeller trengte man kun å gjøre eiere oppmerksomme på prosjektets mål om å få "lys i gamle hus." Eksempelvis var det en eier som hadde fortalt prosjektlederen at vedkommende hadde solgt bygningen sin fordi vedkommende ble motivert av den første henvendelsen med informasjon om prosjektet. Eieren ville imidlertid ordne med omsetning selv, uten innblanding fra noen andre, og hadde solgt bygningen til personer med kunnskap om restaurering. Det hadde med andre ord vært tilstrekkelig at eieren personlig ble gjort oppmerksom på prosjektets formål.

Det man har sett og erfart, er at prosessen med å fremme gjenbruk i enkelte tilfeller kan gå raskt, men at det ofte kan ta lang tid, på grunn av de ulike barrierene som har forårsaket at huset sto tomt:

Det er jo sånn at det er en... ja for hver tiende telefon du tar, så har du en som er veldig positiv. Men så er det folk som er positive, men så får de tenkt seg om litt, og så er de enda mer positive, eller så er de ikke positive lenger, og så går det en stund, og så er de positive igjen. Eller andre har snudd andre veien igjen og sånn. Så det er utrolig ... det er litt frustrerende noen ganger, da, for folk får ikke bestemt seg. (Prosjektleder)

Det er folk som vi har ringt helt i starten av prosjektet, som etter lang tid har tatt runden med slekta og konkludert med at kanskje det er på tide at dette går videre. Og så to år senere tatt kontakt igjen og sagt at *nå* er vi interessert. Nå er vi klare. Så det er også et aspekt ved det. (...) Man starter jo kanskje noen prosesser der hos folk, hvor det kan ta lang tid før de kan si ja til tilbudet vårt da. (Prosjektleder)

4.4. Etterspørselens betydning i aktiviseringen av tomme hus

Som allerede beskrevet, ble det jobbet målbevisst, både nasjonalt og lokalt, med å spre informasjon om prosjektet Lys i gamle hus, og om pilotkommunenenes deltakelse i dette, og prosjektlederne innhentet informasjon og loggførte de henvendelsene som de mottok fra huslere i denne sammenheng. Alle prosjektlederne kunne rapportere om folk som hadde meldt interesse i sine kommuner, samtidig som pågangen fra interessenter varierte noe mellom de ulike kommunene.

I den ene pilotkommunen hadde lokal prosjektleder hatt særlig stort fokus på å skape tilflytting, helt siden vedkommende kom flyttende til kommunen selv. Prosjektlederen hadde i stor grad tatt utgangspunkt i sine egne, utvidede nettverk i denne sammenheng. Dette var noe som hadde gitt oppsiktsvekkende gode resultater, i form av huslere med utpreget interesse for gamle hus:

Vi har en ... Vi kaller det nesten en tilflyttergruppe nå, som er ... som har skapt en litt egen kultur og eget miljø i det ene senteret vårt i kommunen. Og de er mer sånn at de kan godt leve to år uten innlagt vann. For de har lyst til å sette i stand og skape sitt eget hjem på en helt annen måte enn når du kjøper et kataloghus. Så til den gruppa så er det veldig aktuelt å finne nedslitte gårder. Gårdsbruk eller bygg som andre ikke tenker at nødvendigvis har boligstandard. (Prosjektleder)

Enkelte av kommunene opplevde også en generell interesse for stedet på grunn av utbredelsen av landbrukseiendommer i kommunen, fordi mange er på jakt etter småbruk og forventet å finne dette der. Og det var også i denne sammenheng etterspørsel etter eldre hus: «Hus med sjel, som folk sier. Eller en historie. Og gjerne småbruk» (Prosjektleder).

I noen av kommunene bidro huslerne aktivt i jakten på potensielle hus, ved å kjøre rundt og speide selv:

Og hvis de har spesifikke områder de kikker på, da, så er det jo mange som bare kjører rundt på egen hånd og kikker litt, og så finner de noen interessante plasser, og så kan jeg sjekke ut om ... Eller, for en del av plassene vet jeg jo litt av historien, og om det er aktuelt eller ikke i det hele tatt. Så da kan jo jeg svare ut eller si noe om historien rundt det. Så det er jo litt begge deler. Men det er veldig OK når de er i kommunen, og at de kjører rundt og «jeg så et hus der, vet du hva det heter?» Eller at jeg kan sjekke litt rundt det. Og ta kontakt, for da har du i det minste den

spesifikke interessenten på akkurat den plassen. Og kan liksom bruke det som en bakgrunn for kontakt, da. (Prosjektleder)

Dette syntes prosjektlederen at var til hjelp, fordi det hjalp i prioriteringen av hvilke eiere av tomme hus som burde følges opp først.

Enkelte av prosjektlederne poengterte særlig betydningen av å gjøre seg godt kjent med husleternes behov og bestemte huseieres motivasjon før de koblet disse opp imot hverandre:

Og så har vi lært at det viktigste er å ikke matche en potensiell tilflytter med en eier helt sånn blindt. Man må bli kjent med eieren og kjent med tilflytteren. Og hvis vi ser gjennom den bekjentskapen at det er match, så funker det. Men hvis vi sender av gårde [feil] folk på visning til en eier som allerede er lunken, så mister eieren interesse. Da kommer det to-tre på besøk, og så var det ikke som de forestilte seg. Og da mister eier også motivasjonen. Så det å kartlegge ordentlig, forventningsavklare og liksom gjøre en grundig match, det er verdt veldig mye hvis man skal få til et salg. Så det tror jeg kanskje er det vi har lært mest. Vi må bli kjent med casene inngående før vi begynner å matche. (Prosjektleder)

Det var med andre ord viktig å finne ut av potensialet for en god match på forhånd, sånn at man ikke mistet huseiernes velvilje på grunn av mislykkede forsøk.

Innimellom kunne det imidlertid være vanskelig å avdekke hvor reell interessen var, når folk tok kontakt; om de var mest nysgjerrige, eller om de hadde klare ambisjoner om å skaffe seg et gammelt hus. Enkelte prosjektledere opplevde også at husleterne noen ganger hadde for store forventninger til utvalget av tomme hus:

Og så tenker kanskje noen at de tar kontakt med oss, og at vi har fem-seks hus på hånden hvor vi kan si «Bare ta en titt på disse». Men det har vi jo ikke helt. Vi har ikke så mange hus ... Vi har mye flere husletere enn vi har huseiere [som vil selge]. (Prosjektleder)

Videre var det vanskelig å forutse hvilken standard husene kunne være i, for å stemme greit overens med husleternes interesse og kompetanse:

jeg opplever jo at veldig mange innser ... Eller de sier at det trenger ikke være dagens standard. De kan ta i et tak, og de er klare for å sette det i stand, og de har litt, ja, kompetanse når det kommer til håndverk, at de har litt erfaring og ... Veldig

mange er der, opplever jeg. At de [sier de] kan gjøre en del ting på egen hånd. Men selv om de sier det, at de kan ta det selv om det nesten høres ut som at de kan ta en rønne, liksom, så – når det kommer til stykket, og jeg har funnet et par objekter, og de har vært på visning – så er det liksom fullstendig uaktuelt; at det er for nedfalls. Og det kan være hus som ikke er nedfalls i det hele tatt. Så det er veldig ulike oppfatninger blant folk som kommer, ut ifra det de sier, og det du opplever at de har av kompetanse, eller innsikt i hva det innebærer å sette i stand. (Prosjektleder)

En av prosjektlederne uttrykte også en viss bekymring for hvordan man skulle klare å holde på *husleternes* interesse mens man identifiserte og jobbet fram aktuelle salgsobjekter:

Så det er også noe med hvorvidt man skal sende folk [informasjon om] eiendommer som de ikke opplever som relevante. Det er en vurdering, men på den annen side er det en vurdering med at det er såpass langsomme prosesser. Denne 20 %-stillinga er ikke nok til å dra inn masse hus, så det blir veldig lang tid mellom hver gang man har noe relevant å kontakte husleterne om, og da opplever jeg nok at relasjonen fort blir kald. Så der hadde det vært fint om det ... Ja. Det tror jeg påvirker husleterlista litt. At man har en liste med folk som har tatt kontakt og sagt de er interessert, men når det går mange måneder mellom hver gang du sender ut en mail, så ... Så mister de kanskje litt interessen eller engasjementet, tror jeg. (Prosjektleder)

Også i de kommunene hvor det ble avdekket at det i realiteten ikke var så mange tomme hus, ble det meldt inn en del interesse, til tross for at det ble mindre behov for å fokusere på dette. Da var prosjektlederne ærlig på at det ikke var så mye som var til salgs, men at de gjerne skrev dem på liste, og at de ville bli kontaktet hvis det skulle dukke opp noe aktuelt.

4.5. Ulike forhold av betydning for gjenbruksarbeidet i pilotkommunene

4.5.1 Prosjektleders kapasitet

Prosjektledernes stillingsandel i prosjektet tilsvarte i utgangspunktet én arbeidsdag i uka. De erfarte imidlertid at det tidvis krevdes langt mer av ukentlig arbeid for å drive prosjektet framover. Periodevis økt innsats fra prosjektledernes side syntes viktig for å få

til gjenbruk av bygninger. En av prosjektlederne fortalte at etter prosjektrelaterte seminarer og møter så satt vedkommende igjen med “tjue til tre ordentlige arbeidsdager” innenfor den på forhånd tilmålte stillingsandelen i løpet av et år. Da svant ressursene raskt, ettersom “å ta med noen på visning av et småbruk (...) så har egentlig arbeidsuka mi gått allerede.” Prosjektlederne fortsatte likevel arbeidet med utgangspunkt i sin respektive lokale kapasitet, som en av prosjektlederne sa: “Vi driver litt sånn på utenom. Så gjør vi i grunnen litt som vi vil. Så det skal jo være tjue prosent, vi bruker nok mer enn det.” Prosjektlederne tok sjansene som bød seg:

Når baller begynner å rulle, så er det veldig vanskelig å tenke sånn at “nei, jeg jobber ikke før neste tirsdag klokka ett”, liksom, “så jeg kan ikke ta den telefonen fra han som har lyst til å [selge] huset sitt.” Altså, man må selvfølgelig spe det utover, men (...) det er bedre at det ruller naturlig videre enn at jeg tviholder på tjue-prosenten, da. (Prosjektleder)

Prosjektlederne stilte seg til disposisjon når bygningseiere og -interessenter ba om tiden deres, da disse dyrebare relasjonene ble ansett som selve livsnerven i prosjektet.

Det er jo utfordrende med den stillingsprosenten og ... ja, at det til tider kanskje har vært litt mye som du føler du skal levere på, som du ikke klarer fordi det ikke går opp, da. Så det har vært litt frustrasjon rundt det òg. (Prosjektleder)

For jo mer du jobber med noe, og jo mer det vokser og du får ut av det, som jo er positivt ... Jo mindre vil jo din egen kapasitet bli (Prosjektleder)

Så å si samtlige prosjektledere følte på at tida de trengte til Lys i gamle hus-arbeid ikke strakk til i den stillingsprosenten som de hadde, når det gjaldt alt de ønsket å følge opp. Flere av de som var ansatt lokalt, hadde gjerne en større stilling fra før, som prosjektarbeidet med Lys i gamle hus ble integrert inn i. Dette muliggjorde ofte litt mer fleksibel tidsbruk og kontinuitet, og at man også kunne følge opp denne satsingen i sammenheng med andre tilgrensende områder som man hadde ansvar for. Et par av kommunene valgte også å sette også inn flere ressurser underveis, som en støttefunksjon, noe som gjorde at man kunne være to stykker som samarbeidet om oppgavene. I ett tilfelle gikk man derimot tom for midler underveis, slik at arbeidet med Lys i gamle hus måtte legges på is eller reduseres til et minimum i siste del av prosjektperioden, på grunn av manglende finansiering.

4.5.2 Lokal forankring og oppslutning fra kommunalt hold

Prosjektleders innsats og virke på egenhånd syntes uansett å være for sped, sett i lys av problemstillinger de skulle håndtere og saker de så behov for å følge opp. Det varierte i denne sammenheng stort mellom kommunene i hvilken grad flere kommunale ressurser ble koblet på eller var tilgjengelige for den lokale prosjektlederen. I flere av kommunene har man hatt mange kolleger å spille på, deriblant øvrige, relevante posisjoner i kommuneadministrasjonen (jordbruk, skogbruk, plan, næring, bolig) og på politisk plan. Dette gjaldt særlig for dem som hadde en større kommunal eller offentlig-privat stilling fra før, og som dermed allerede hadde tette relasjoner inn i det kommunale systemet. Som en av prosjektlederne beskrev det:

De har vært veldig greie, både plan- og jordbruk og skogbruk. Så det har vært positivt. De liker å holde på med sånt selv. Og kommunestyret har jo også flagget at de vil at det skal være litt enklere når vi skal få til bosetting. (Prosjektleder)

I denne kommunen hadde man også fått etablert en gruppe for folk som eier og ivrer etter å sette istand gamle hus (faglig/sosialt, tre ganger i året). Her inngikk også flere relevante folk i kommuneadministrasjonen, som selv var opptatt av istandsetting av gamle hus.

I en annen av kommunene hadde man også en mer formalisert, lokal arbeidsgruppe, i tråd med slik det egentlig var tenkt fra hovedprosjektets side. Der deltok fra kommunen både næringssjef, kulturminnekonsulent, landbruksrådgiver, og rådgiver på klima og miljø, samt leder for den lokale Fortidsminneforeningen, og enda noen flere relevante aktører. Prosjektledere som fra før av tok del i det kommunale nettverket, initierte selvfulgkelige samarbeid med andre personer på samme arbeidsplass, og kunne på denne måten rådføre seg med andre kompetansepersoner, og raskt få avklaringer og gode råd.

I enkelte andre kommuner opplevde prosjektlederne å operere mer på egenhånd, uten særlig samarbeid med andre i kommunen for øvrig. Disse prosjektlederne hadde heller ikke en større stilling i kommunen, noe som gjorde at de manglet nettverket innad i kommunen som andre prosjektledere hadde. Dette gjorde dem ekstra sårbare i forbindelse med utskiftninger av politisk eller administrativt ansatte personer i løpet av prosjektperioden, hvor man kunne miste den viktigste kontaktpersonen og støttespilleren som hadde vært der fra starten av. Den mer løsrevde posisjonen var noe som prosjektlederne hadde reflektert over:

At det lønner seg å ha en [prosjektleder] som jobber i kommunen og ... Eller i alle fall for vår del, da, (...) en som er kobla på mye mer av det som skjer innen utviklingsarbeid. For sånn som meg selv, så er det jo bare [Lys i gamle hus] jeg har hatt med å gjøre. (...) Men det tror jeg er veldig viktig, at prosjektlederen er kobla på mer av det som rører seg, både administrativt, eller det som skjer inne i kommunehuset, men òg ellers. (Prosjektleder)

Nei, jeg er litt usikker på hvem av de som vet at jeg egentlig er ansatt der. Det er ting man lærer underveis. (...) Så hadde jeg visst det jeg vet når jeg startet i prosjektet, så hadde jeg kanskje gått litt høyere ut og sagt hei, her er jeg, og jeg er nyansatt, og jeg vil [gjørne inkluderes i miljøet her] (Prosjektleder)

Dette gjorde også at interessen for arbeidet deres fra kommunen som sådan ikke opplevdes som særlig stor, mens prosjektlederen gjerne hadde sett at noen lurte på hvilke oppgaver som sto på den lokale Lys i gamle hus-agendaen for tida, og gjerne kunne tenkt seg mer samhandling med egen så vel som tilgrensende sektorer i forbindelse med sin egen innsats i kommunen.

I de tilfellene hvor prosjektlederne var posisjonert slik at det ga dem varig innpass blant ressurspersoner i de lokale myndighetsapparatene, utfoldet det seg altså en relativt god og stabil arbeidsprosess. Blant prosjektlederne med skjørere status eller svakere relasjoner, var det mer utfordrende å etablere samarbeid innenfor det lokale myndighetsapparatet, og det kunne gjøre det vanskeligere for dem å få tilgang til nyttige personer eller møter som de gjerne skulle belaget seg på i arbeidet sitt. Dette er en problematikk som synes å ha hatt stor betydning for gjenbruksarbeidet i kommunene.

4.5.3 Tilgangen på bygningsvernkompetanse

Det var mye forskjellig kompetanse i flere kommunale avdelinger som var relevant for prosjektlederne, som for eksempel landbruk, bolig, og denne var som nevnt mest tilgjengelig for prosjektlederne i kommuner hvor prosjektet var godt forankret lokalt.

De til sammen, gjennom prosjektperioden, åtte lokale prosjektlederne hadde videre litt ulike utgangspunkt for å jobbe med å fremme gjenbruk av tomme hus, ikke bare når det gjaldt posisjonen i kommunen, men også når det gjaldt bakgrunn og tidligere erfaring. En prosjektleder var allerede ansatt i kommunen for å jobbe med bostedsutvikling og tilflytting, basert på sin utdanning innen markedsføring. To prosjektledere fikk stillingen på grunn av tidligere arbeid for tilflytting og gjenbruk eller omsetning av bolighus. To

andre prosjektledere fikk stillingen på grunn av utdanning innenfor stedsutvikling. En prosjektleder jobbet allerede med næring og samfunnsutvikling, mens to prosjektledere hadde arkitektutdanning, hvor den ene også hadde erfaring med tradisjonshåndverk, mens den andre allerede var ansatt som bygningsvernsgiver. Dette gjorde at de hadde med seg litt ulik kunnskap og motivasjoner inn i prosjektet da de startet. Med ett unntak, så bodde prosjektlederne selv i området de arbeidet i, og hadde til felles at de, via denne jobben, ønsket å bidra til positiv utvikling i lokalsamfunnene. At man hadde god kunnskap om bygningsvern på forhånd var ikke en nødvendighet for jobben som prosjektlederne skulle gjøre, men åpenbart en tilleggsstyrke hos dem det gjaldt, da det ofte meldte seg spørsmål rundt denne tematikken når tomme hus skulle tas i bruk på nytt.

Mange av henvendelsene de fikk fra både eiere og interessenter gjaldt spørsmål om økonomiske støtteordninger til istandsetting og restaurering. Videre var de økonomiske støtteordningene noe som flere prosjektledere valgte å informere om når de selv tok kontakt med huseiere. Enkelte av sakene i prosjektet mottok også støtte gjennom slike ordninger. Slike tilbud kan i enkelte situasjoner være avgjørende for om en eier – eller mulig ny eier – bestemmer seg for å investere i en bygning eller ikke. Prosjektlederne motiverte eiere ved å ha oppdaterte opplysninger om slike ordninger, og tilby veiledning i skrivingen av søknader om støtte.

Alle prosjektlederne tilegnet seg altså god og oppdatert kunnskap, ikke minst ved hjelp fra det nasjonale prosjektet, om hvor det kan søkes støtte til istandsetting og restaurering av eldre boliger, og mer generelt, om hvor hjelpen var å finne, også når det gjaldt spørsmål om håndverkere eller rådgivningstjenester. Som en av prosjektlederne uttalte: «Vi har lært mye av hvordan vi skal veilede folk til å finne ut av det de lurte på når det gjelder byggetekniske ting.»

Ikke minst så var muligheten til å hente inn en bygningsvernsgiver en sentral ressurs for prosjektlederne i denne sammenheng. I én av kommunene utgjorde prosjektleder denne ressursen selv, mens i alle de andre kommunene, så nær som én, så hadde prosjektleder fått god kontakt med en slik ressurs i regionen sin, som de trakk inn ved behov, og som de tok med seg ut på befaring når dette var ønsket av eksisterende eller kommende huseier. En av prosjektlederne som hadde fått etablert denne relasjonen et stykke ut i prosjektet, understreket betydningen av denne ressursen, og forklarte at det lettet aktiviseringsarbeidet en hel del, når man hadde vissheten om at «det er faktisk

noen som kan noe, som skal komme og se på det», mens en annen omtalte tilgangen på denne ressursen som «fundamental».

I en av kommunene hadde man imidlertid ikke tilgang til en slik ressurs. Prosjektleder forklarte at fylkeskommunen ikke hadde noe post på budsjettet til bygningsvernrådgiver, og at de kunne benytte det fylkeskommunale bygningsvernssenteret via telefon, men at disse ikke kunne være med ut på befaringer. Prosjektlederen hadde derfor måttet lese seg opp på en god del byggt tekniske ting i løpet av prosjektperioden, og mente at «det blir jo litt sånn halvgode tips man kommer med da». Vedkommende forklarte videre:

Hvis du kunne hatt med en profesjonell bygningsrådgiver på befaring, og de kunne pekt i retning av hva som må gjøres, og hvilke tilskuddsordninger som er aktuelle, og kommet med flere vurderinger, så hadde nok det gjort at det var lettere for eierne å komme videre. Nå er jo vi på befaring, og vi kjenner til en del tilskuddsordninger, men (...)». (Prosjektleder)

I forbindelse med at de fylkeskommunale lederne hadde vært på besøk i kommunen, hadde prosjektlederen henvist til arbeidet med Lys i gamle hus og ytret et behov og ønske om at det settes av penger i budsjettet til en bygningsvernrådgiver, med et halvveis håp om at dette kanskje ville komme på plass etter hvert.

Prosjektledernes viktigste kompetanse syntes likevel å være evnen til å forstå og snakke med folk, i form av den kompetansen de stadig utviklet i prosjektgjennomføringen, på å traktere både eiere av tomme hus, og de som var interessert i disse husene.

4.5.4 Samarbeid med frivilligheten

Prosjektlederne engasjerte også frivillige i arbeidet. De rekrutterte frivillige lokalt, blant bekjente, foreninger og næringsliv. Mange mottok, som tidligere nevnt, god hjelp fra frivillige i forbindelse med kartleggingen av tomme hus. I flere av kommunene ble Fortidsminneforeningen, lokalt og/eller regionalt, oppgitt som viktig sparringspartner og fasilitator, og særlig en av kommunene hadde også nytt godt av dugnadsinnsats via Natur og Ungdom. Et annet eksempel er en annen prosjektleder som samarbeidet med en lokal organisasjon for tradisjonshåndverk. Prosjektet samarbeidet med organisasjonen om kurs for andre med samme interesse, i forbindelse med at organisasjonen skulle sette opp et bygg. I andre tilfeller bidro frivillige med informasjon og gjennomføring av oppgaver, som kartlegging av ubrukte bygninger og fortellinger om historien til bygninger, hvor fortellingene ble brukt i formidling for å motivere til bevaring av bygningene for framtida.

Mens enkelte prosjektledere rapporterte om god og verdsatt erfaring med involvering av frivillige i arbeidet, var det andre som ikke hadde fått utnyttet denne muligheten i like stor grad. I noen tilfeller opplevde prosjektledere det krevende i seg selv å forsøke og rekruttere frivillige: «Det hadde vært greit og hatt et nettverk, på en måte, knytta til historielag og andre. Der kunne jeg sikkert gjort mye mer, men tida strekker ikke til heller, hvis en hele tida skal være den som drar og prøver å nå ut (Prosjektleder). En annen resonnererte likeledes:

Det handler om mye mer enn de oppgavene som skal gjøres. Det er jo det med å bake kake og ha en hyggelig stund. (...) det er heller ikke så lett i de små stillingene vi har. Å skulle sette i gang noe større. Og det å koordinere frivillige, det er jo ... Mye oppfølging. Det er veldig hyggelig, men det tror jeg er mye jobb. (Prosjektleder)

Enkelte prosjektledere hadde ennå ikke etablert en nær og god relasjon til aktuelle frivillige, og var inneforstått med at dette ville kreve en ekstra innsats. Noen steder kunne også den fysiske avstanden til aktuelle frivillige organisasjoner, eller den lokale frivillighetens fordypning i egne prosjekter, gjøre involveringen av frivillige mer utfordrende.

Dessuten hadde enkelte opplevd at det kunne det være utfordrende å delegere oppgaver til frivilligheten. De frivillige ville av og til ikke ta en stor nok del av arbeidet, til at det ga moment utover prosjektlederens innsats, som en av prosjektlederne påpekte: "Utfordringa, det er å få folk til å ta de ulike rollene, eller ansvarsene." Prosjektlederne poengterte samtidig at eventuelle frivillige bidrag ble verdsatt, men at de ellers ikke hadde noen *forventninger* om innsats fra frivilligheten, gitt deres ubetalte rolle.

4.5.5 Landbrukseiendommer og fradelingsproblematikken

Ønsket om et småbruk var særlig fremtredende i enkelte av pilotkommunene. Som en av prosjektlederne kommenterte:

Det er nesten utelukkende det folk ønsker seg av de som tar kontakt med meg, iallfall. (...) Ja, jeg tror nesten jeg kan telle på én hånd de som ikke skal ha småbruk. Så det er veldig populært. Men vi er jo en landbrukskommune. (Prosjektleder)

Relatert til denne interessen, kunne det være utfordrende å få til gjenbruk av ubrukte bygninger på landbrukseiendommer. Prosjektlederne var i kontakt med personer som eide relativt store eller innholdsrike landbrukseiendommer, selv om eierne kun hadde

interesse for mindre deler av dem. Dette gjaldt for eksempel eiendommer med setre som ble brukt som feriested, låver som ble brukt som lager, plasser som ble brukt til å parkere campingvogn, jord som ble dyrket, og rettigheter til jakt, fiske og fangst. Samtidig stod for eksempel gamle bolighus til forfall.

I noen tilfeller var eierne interessert i å skille ut mindre tomter som var av interesse for andre, som der hvor det stod en forsømt bygning. Prosjektlederne erfarte imidlertid at et ønske om slik fraskilling kunne innebære en krevende juridisk prosess, hvor utfallet var usikkert. I en av prosjektledernes perspektiv var det imidlertid klart at “en av de viktigste steinene å dytte på, er at større gårder kan skille ut mindre [tomter] som folk ser på som sin drømme plass.” I flere av kommunene lyktes man også med dette; en mindre tomt med bygninger ble utskilt fra en større landbrukseiendom, eller også at man klarte å lage et småbruk ved å legge til tomt:

Vi hadde ett småbruk som var på ett mål, eller to. Da kan det jo neppe kalles noe småbruk. Så det var vanskelig... (...) Men der fikk vi inn en politisk sak hvor utvalget på næring, miljø og ressurser var delt i avstemninga, men da fikk man fradelte, jeg tror det var 40 mål til den eiendommen, for at den skulle bli mer attraktiv som småbruk. Jeg vet ikke om det satte presedens eller ikke, for jeg har ikke fått testet det igjen senere. Men den gikk i hvert fall igjennom. (Prosjektleder)

Også andre prosjektledere hadde opplevd at det gikk an å overkomme fradelingsforbudet, hvis man fant en hensiktsmessig måte å gjøre det på:

Vi har jo et eksempel på noen som har kjøpt et gammelt hus – et lite tun – [i en fjord], hvor de inngikk en avtale med huseier om å bare kjøpe tilhørende landbruksjord og denne eiendommen, for så å sakte kjøpe opp mer skog til eiendommen til slutt var original størrelse igjen. Så vi tok det som en langsiktig prosess, og det var noe kommunen kunne gå med på. Da blir det en midlertidig oppdeling. Men til slutt vil du få en samlet fungerende gjenbrukseiendom igjen. Så folk finner jo gode løsninger også. (Prosjektleder)

Prosjektlederne hadde videre kjennskap til bønder som ervervet eiendommer for å bruke jorda som fulgte med, samtidig som de var uinteressert i å skille ut mindre tomter med bygninger som de hadde fått på kjøpet. En av prosjektlederne forsøkte å sette seg i disse bøndenes sted: “Hvorfor ønske å ha folk der? Hva er incentivene deres? Først [selge] det, så skal [kjøperne] ha vei og ditt og datt. Kanskje bare bråk for bonden som vil pløye marka

som ligger inntil tunet.” Disse tilfellene innebar gjerne bygninger som umiddelbart var uegnet for utleie, eller eiere som var uinteressert i utleie, kanskje på grunn av bygningenes tilstand eller manglende infrastruktur som eventuelt måtte påkostes. Det kan videre tenkes at eventuell vegring for omsetning av ubrukte bygninger handler om at eierne ikke er interessert i juridisk og byråkratisk saksbehandling, og kostnader med dette, for å oppnå fraskilling av tomter – særlig om utfallet av prosessen er usikkert, som tidligere nevnt.

4.5.6 Dilemmaer rundt bygningsvern i forbindelse med gjenbruk av tomme hus

Prosjektlederne lærte seg etter hvert en hel del om bygningsvern, og så absolutt verdien av at gamle hus istandsettes eller vedlikeholdes på en måte som ivaretar bygningenes originale konstruksjon og uttrykk. I møtet med den praktiske realiteten dukket det imidlertid innimellom opp noen utfordringer i denne sammenheng, som prosjektlederne måtte forholde seg til. Samtidig som de opplevde at mange som har interesse for og engasjerer seg i gamle hus, også er opptatt av og innstilt på å beholde eller tilbakestille bygget i dets opprinnelige form, så var ikke dette alltid tilfelle til punkt og prikke. Og dette var noe som flere prosjektledere kommenterte rundt.

Jeg tenker det er viktig å ikke på en måte avskrive folk, men at man er litt åpen for hva folk ønsker. For jeg tenker at man skal jo anerkjenne det når folk ønsker gamle plasser, fordi de føler det har mer sjel, og det gir dem noe mer enn å bygge nytt. Men det må på en måte være, det må jo bli litt opp til dem hvordan de tenker at de har lyst til å sette i stand. For det kommer jo litt an på hva slags livssituasjon man er i, Ja, økonomi ... Det er så mange ting som spiller inn. Så det er på en måte ikke alle som har ... kanskje den gutsen til å gjøre det, sette i stand etter alle kunstens regler. Hvis man skulle tenke alle bygningsvernprinsipper og alt som ligger i det, så er det jo ... Jeg tenker at av og til så må man se den gylne middelveien òg. Og tenke at det er greit. (Prosjektleder)

[Bygningsvernsrådgiveren] er veldig sånn at det må være akkurat sånn som det har vært. Så det er ikke alltid vi er enig, for det skal jo brukes til noe fornuftig også. Har det vært stygt og dårlig når det var nytt, så skal det være stygt og dårlig. (latter). (Prosjektleder)

Det er nok det som har vært litt utfordrende òg, som jeg tenker at vi i Lys i gamle hus må utfordre litt. (...) Sånn som kjøkken og der man lager til... Det er jo ikke sånn vi lager mat i dag. Så da blir det jo vanskelig å fortsette å gjøre det på den måten.

Så jeg tenker et litt sånt bygningsvern for... vanlige folk, de som ikke er så interesserte. For det øker jo det òg, selvfølgelig, med at folk syns det er fint med det gamle. Men så er det jo, for å gjøre det helt skikkelig gjennom hele prosessen, så er det jo utrolig mye arbeid som jeg forstår at folk ikke vil ta. Så det er en sånn mellomting vi skulle hatt som var en sånn ...En liten oppskrift på hvordan du kan få forent kulturarven i huset og dagens levestandard. (Prosjektleder)

Disse prosjektlederne hadde erfart at det ideelle bygningsvernsperspektivet ikke alltid rimet overens med potensielle huskjøpere sine behov eller ønsker, og de hadde forståelse for dette, enten det grunnet i økonomi, interesse, eller praktiske årsaker. De mente det var viktig at ikke rigide byggevernsprinsipper ble en barriere for at folk ville ta husene i bruk.

Tilsvarende var de bevisst på at det i bygningsvernmiljøet også var en omstridt løsning å flytte tomme hus ut av det kulturmiljøet som de naturlig hørte til i. Dette var likevel noe de hadde utforsket som en interessant og mulig løsning i flere av pilotkommunene. I en av kommunene hadde et slikt grep allerede blitt gjennomført, i forbindelse med at et hus med fjøs egentlig skulle rives på grunn av bygging av ny vei: «Det er riving eller flytting, og da er vi jo positive til flytting.» Noe lignende var også på trappene i en av de andre pilotkommunene:

Og så har vi òg et annet prosjekt som vi har søkt midler om (...) som skal se på potensialet for å flytte de husene som står der de ikke kan tas i bruk. Så det er fremdeles veldig på skissebordet. Men det kan bli potensielt veldig spennende. Og da er vi jo inne på de husene som står i flomsone, rassone, uten solforhold, der folk ikke vil ha dem. (Prosjektleder)

Flytting av tomme hus var altså også noe man gjerne vurderte som positivt, hvis dette kunne gjøre husene mer aktuelle for gjenbruk .

4.6. Betydningen av prosjektdeltakelsen – overordnede erfaringer

Mens enkelte kommuner hadde jobbet litt opp imot tematikken med gjenbruk av tomme hus allerede, så var det andre kommuner som tok nærmere tak i dette først og fremst gjennom deltakelsen i Lys i gamle hus. Noen steder var hovedprosjektet derfor vesentlig for at man kom i gang på dette området, mens andre steder ga det noen nye rammer å jobbe innenfor på et allerede etablert fokusområde.

En av prosjektlederne reflekterte rundt hva som ville vært situasjonen i egen kommune hvis de ikke hadde blitt med i prosjektgjennomføringen:

Man hadde ikke jobba så proaktivt og hatt den kunnskapen om de byggene som vi har nå, og prosessen for at et tomt hus skal bli et bebodd hus hadde vart mye lenger. (...) Det at man liksom kobler tilflyttere med tomme hus, det tror jeg gjør at eierne på en måte får et litt annet syn på ting. De har ikke tenkt at det var et attraktivt bygg, småbruk eller en attraktiv gård, så de har stort sett latt den ligge brakk. Og det er et påtrykk og en driv som ikke bare gjør at vi får raskere iverksatt bygningsmassen, men det gjør også at vi klarer å møte litt på den tilflytningsbølgen. Hvis vi ikke hadde klart å møte behovet til tilflytningsbølgen, så hadde vi hatt mindre tilflytning, det er jeg helt sikker på. (Prosjektleder)

Prosjektlederen la til at «Det er ikke ofte man ser så store effekter av et prosjekt som vi har gjort nå. Og så stor positivisme. Og, ja, det har vært en veldig god satsning, synes jeg». Dette var altså en kommune hvor man virkelig følte at deltakelsen i Lys i gamle hus hadde gitt gode virkninger, både når det gjaldt ivaretaking og ny bruk av gamle hus, samt tilflytning og nye innbyggere koblet til dette.

En annen prosjektleder, som allerede hadde jobbet litt med tematikken tidligere, så også tydelig verdien av å ha kunne jobbet med dette innenfor prosjektets rammer:

Det har jo betydd veldig mye, for jeg tror det hadde stoppa opp veldig mye mer hvis vi ikke hadde kommet inn i dette her. Det hadde blitt til registrering, og så hadde det blitt litt sånn famling rundt. (Prosjektleder)

Prosjektlederen fremhevet her hvordan løpet, slik det var lagt opp fra hovedprosjektets side med både kartlegging og aktivering, hadde vært viktig for den konkrete fremdriften i gjenbruksarbeidet i egen kommune.

En annen prosjektleder fremhevet all læringen som lå i prosjektdeltakelsen:

Først og fremst så har jo jeg lært veldig mye. Slik at den lærdommen jeg tar med meg videre nå, er jo mye verdt. Både i forhold til det nettverket som vi har, og ...Kunnskapen rundt bygningsvern – det jeg har lært til nå. Og de mulighetene som finnes rundt det. Tilskuddsordninger, rådgivning, kompetanse som du kan hente inn. (Prosjektleder)

Prosjektlederen poengterte at de har mye gammel bygningsmasse i kommunen, og følte seg nå langt bedre posisjonert til å arbeide for å skape gjenbruk av tomme hus, sammenlignet med på starten av prosjektperioden.

Videre var det flere prosjektledere som fremhevet betydningen av oppmerksomheten som prosjektet hadde klart å frembringe på nasjonalt nivå:

Det at de har fått til den nasjonale blesten rundt, tror jeg har gjort veldig mye. Mange folk som vet om et sånt prosjekt. Prater vi med folk som lurte på hva vi jobber med, så har jeg forklart det, «å ja, *det* har de hørt om.» Uansett hvor de kommer fra i Norge, så har de hørt om Lys i gamle hus. (Prosjektleder)

Å føle at en er en del av noe større er veldig hjelpsomt. Ikke minst at hovedprosjektet er såpass synlig. Det har gitt veldig ringvirkninger for oss. Det gjør at vi òg er mer synlige. Og at vi blir invitert ... Så jeg har blitt invitert på veldig mye, for å bruke stemmen og erfaringene fra prosjektet i ulike fora. (...) Og det hadde nok ikke skjedd hvis vi ikke hadde hatt storprosjektet i ryggen. (Prosjektleder)

Videre så var det mange prosjektledere som poengterte betydningen av å delta i den prosjekt-interne prosjektledergruppen, hvor de lokale prosjektlederne og nasjonal prosjektleder utgjorde kjernen og møttes (hovedsakelig digitalt) på jevnlig basis. Dette gjaldt ikke minst i forhold til å dele og diskutere praktiske løsninger:

Vi har jo møter hver 14. dag på fast basis. Det er en veldig fin sånn erfaringsutveksling å ha, syns jeg. Lærer masse om hvordan prosesser fungerer i andre kommuner, og tips og triks i forhold til hvordan vi kan gjøre ditt og datt, og hva vi kan si i telefonen til eiere og ... Veldig nyttig som en slags styringsgruppe til prosjektet da. (Prosjektleder)

I tillegg til den faglig utvekslingen rundt det som de til enhver tid jobbet parallelt med, så kunne disse regelmessige møtene også gjøre at prosjektlederne følte på et mildt press om å ha fått utrettet noe lokalt i tiden mellom møtene:

Vi har snakka sammen ofte, og du føler jo at du må ha noe nytt å fortelle om neste gang. Og så har vi jo bidratt med veldig mye opplysninger til hverandre. Med at vi er seks veldig forskjellige kommuner med helt forskjellig utgangspunkt, kanskje. (Prosjektleder)

Fra enkelte prosjektledere som ikke hadde opplevd den beste forankringen av prosjektet i egen kommune, så ble det også understreket at fellesskapet i prosjektledergruppa hadde betydd desto mer for deres pågangsmot i arbeidet deres.

De lokale prosjektlederne rapporterte også om god støtte fra den nasjonale prosjektlederen, og poengterte spesifikt verdien av vedkommendes rolle opp imot arbeidet deres lokalt:

For hun kartla jo en del ting i forkant, og var veldig behjelpelig med å finne ut av de ressursene vi har rundt, i forhold til hva som ...Lokallag og medlemmer, og hvem som kunne være verdt å kontakte av lokale ildsjeler eller andre ressurser. (Prosjektleder)

Hun har jo den koordinatorfunksjonen og legger til rette, så hun er kjempeviktig, også sitter hun med veldig mye erfaring og interesse og kompetanse på mange områder, tenker jeg. (...). Så ja, hun er jo en veldig stor ressurs, for det arbeidet her. (Prosjektleder)

Nasjonal prosjektleder har vært litt involvert for å støtte meg i den prosessen. I og med at jeg ikke har vært med siden start, så har det vært fint å ha noen nå som har ...Erfaring om hvordan ting har vært gjort tidligere. (Prosjektleder)

Samlet sett ser vi at deltakelsen i det nasjonale prosjektet vurderes å ha ført til proaktivt arbeid og framdrift, erfaringsutveksling på tvers av kommuner, tilgang til eksterne fagressurser, og positiv oppmerksomhet rettet mot arbeidet som gjøres lokalt.

4.7. Videre potensiale for å oppnå gjenbruk av tomme hus

På tampen av prosjektperioden var det interessant å høre prosjektledernes vurdering av det videre potensialet for å få realisert gjenbruk av tomme hus i pilotkommunene. En av prosjektlederne så potensiale for gjenbruk i de tomme byggene, men var forberedt på at det stadig kunne ta tid å få dem alle tilgjengeliggjort for ny bruk:

Av de 50 vi har [på lista], så tenker jeg ... Alle har potensial for å bli bolighus. Men så er det veldig ulike prosesser her, så det er litt vanskelig å si hva tidshorisonten på det er. (...) Vanskelig å generalisere, egentlig. Og det er kanskje det vi har lært mest. At det fins egentlig ikke noen sånn oppskrift på hvordan vi skal få det til. For det er så mye personlig, og det er så mye menneskelig, som ligger i en eiendom. (...) De som har stått tomme [over lengre tid], der har det vært en grunn til det. Så

det er et bygg som er vanskelig å realisere, rett og slett. Men potensialet er der. Og jeg syns jo det at man jobber med det, det gjør jo at de som har sittet med eiendommen i lang tid, begynner å tenke litt på det på nytt. Og det skaper liksom litt mer driv i prosessene. (Prosjektleder)

En annen prosjektleder var likeledes godt motivert for å jobbe videre med saken i sin kommune. I forbindelse med at prosjektperioden nærmet seg slutten, og det ikke var avklart hvordan kommunen ville forfølge dette videre etter prosjektslutt, så var prosjektlederen uansett fast bestemt på fortsette aktiveringsarbeidet i en eller annen form, med forventning om positive resultater på sikt:

Uavhengig av hva som skjer videre. Så jeg vil jobbe med det på en eller annen måte videre uansett.(...) For jeg tenker jeg kan ikke bruke så mye tid og ressurser på noe som en ikke skulle videreføre når det har en positiv ... Eller kan bære noen frukter etter hvert, men da må en jobbe litt lenger med det. (Prosjektleder)

Nok en prosjektleder så et stort potensiale for gjenbruk og restaurering av de mange tomme husene som sto på lista i egen kommune. Selv om samarbeidet med andre i kommunen hadde fungert veldig bra, så var vedkommende likevel usikker på om prosjektet var godt nok politisk forankret til at det ville bli prioritert en videre satsing etter pilotprosjektets slutt: «Dét er noe jeg ser når vi skal videre, liksom. Hva gjør vi nå?» (Prosjektleder)

En av de andre prosjektlederne så derimot ikke at det var så mye grunnlag for å satse videre i sin pilotkommune:

På en måte, så føler jeg nok kanskje at denne kommunen er litt sånn ... Ikke direkte lost case, men det er ... Det er så mye som fortsatt blir brukt. Så vi har på en måte ikke noe vi skulle sagt. Det er mye lettere med de husmannsplassene som du ser står tomme, og det ikke har vært brøytet, og det er mange av dem. Mens *her*, så er det meste i et eie som ... jeg ikke vet om Lys i gamle hus på en måte kunne vært med og gjort noe. Jeg tror nok det er en veldig viktig ting å fortsette å ha fokus på å synliggjøre..., altså å oppfordre til å holde husene i stand. Men jeg tror nok det er det som er mest aktuelt her i kommunen. (Prosjektleder)

Potensialet for gjenbruk av tomme hus fremsto som lite i denne kommunen, all den tid det kun ble identifisert et fåtall hus som faktisk sto tomme. Prosjektleder håpet likevel at innsatsen ville videreføres i den forstand at kommunen også videre kunne være

behjelpelige ovenfor de som eier gamle hus, og som søker hjelp eller veiledning for vedlikehold av slike bygg.

De to siste prosjektlederne så absolutt potensiale for gjenbruk i husene som sto tomme i sine respektive kommuner: «Det er ikke husene det står på.» De mente imidlertid at det ville fordre mer ressursbruk i det videre arbeidet, både på formidling, og arbeid opp imot eierne. Den ene var også litt usikker på hvor mange av husleterne som er reelle interessenter:

Og så er det jo veldig ... Det er vanskelig det med hvor mange som er interessert i å kjøpe. For småbruk og sånne typer ting på Finn, det er noe av det mest søkte ordet. Det er kjempemange som er drømmere. Det er fortsatt vanskelig, tror jeg, å skille ut hvem som er drømmere, og hvem som er veldig seriøse. (Prosjektleder)

Med tanke på tomme hus som var avdekket, så satte prosjektlederen dette i et litt større perspektiv: «Tror du at folk kommer til å fortsette å flytte ut i bygdene? Hvordan blir samfunnsutviklingen de neste 20 årene?» - og syntes, naturlig nok, det var vanskelig å spå hvordan dette ville utvikle seg.

4.8 Kommuneledernes perspektiver

4.8.1 Kommuneledernes vurderinger rundt deltakelsen i prosjektet

Tilsvarende som blant prosjektlederne, så var det flere av kommunelederne som så prosjektdeltakelsen som starten på en lengre prosess i kommunen, og var godt fornøyd med denne oppstarten:

Så vi har nå kommet godt i gang. Både med at vi har fått kartlagt og at vi jobber med flere konkrete objekter. Vi er en liten kommune, så det skal ikke så mye til for å gjøre en forskjell. Sånn sett så syns jeg vel at det har svart til forventningene. (Kommuneleder)

Fokuset på det å gjenbruke hus, og jobbe med motivasjon hos den som sitter og eier et tomt hus. Enten for salg eller utleie. Og viktigheten av at det er liv i grendene, sånn som hos oss, som er en liten kommune. Så tenker jeg at det er en tydelig gevinst av deltakelsen i prosjektet. (...) Det vi jobber med rundt bolyst og sånn, der vi forsøker å få et oppsving i innbyggertallet, sånn veldig mange kommuner kan gjøre, så syns jeg det har vært en verdifull tilvekst til den jobben som vi har gående nå, der vi skal forsøke å øke innbyggertallet. (Kommuneleder)

Vedkommende som ovenfor fremhevet satsingen med å øke innbyggertallet, henviste også i denne sammenheng til verdien av det kommuneovergripende nettverket som Lys i gamle hus tilbød, med tanke på erfaringsutvekslingen mellom de ulike pilotkommunene:

...hvor en ikke nødvendigvis bare treffer de som er i [regionen vår], men at man får input andre steder fra også. Det holder ikke lenger å jobbe bare i [egen region]. En er nødt til å hente impulser nasjonalt. Da er det kjempefint å ha folk fra ulike deler av landet som kan møtes. Og vi har hatt veldig trivelige besøk av andre kommunerepresentanter, for ikke lenge siden. (Kommuneleder)

Andre kommuneledere trakk frem de mer håndfaste resultatene som hadde kommet ut av prosjektgjennomføringen; det at man hadde fått bedre oversikt over hus som står tomme, og at man hadde fått jobbet frem noen eksempler på gamle hus som ble satt i stand og fikk ny bruk, og også oppmerksomheten som ble generert rundt disse eierskiftene.

En av kommunelederne som var godt fornøyd med hvordan prosjektdeltakelsen hadde medført både gjenbruk av gamle hus og nye tilflyttinger, forklarte også hvordan dette hadde inspirert til å tenke nytt rundt profileringen av kommunen:

Jeg tenker vel at [erfaringene fra prosjektgjennomføringen] kanskje har skapt litt økt fokus på at vi må profilere oss, som en tilflyttingskommune, kanskje mer på basis av kulturverdier og gamle gårdsbruk, et eller annet sånt. At dette går mer inn i profileringen av hele kommunen, dette med gamle hus også som objekter for å øke bosettingen. (Kommuneleder)

I en av kommunene ble egen kommunes gevinst av prosjektdeltakelsen vurdert som mer moderat, noe som først og fremst skyldtes hva som ble avdekket gjennom kartleggingen av tomme hus. Man hadde et inntrykk av at en god del hus sto tomme, og en forventning om at en flere av disse kunne bli gjort om til helårsboliger. Men, «det man ikke hadde med seg i betraktningene da, var 'Brukes disse husene noe i det hele tatt?' Og det gjorde de jo» (Kommuneleder). Potensialet var sånn sett mindre enn forutsett før prosjektet startet. Dette var ikke mulig å vite før man gikk inn og undersøkte saken, så nå hadde de endt opp med en kartlegging som viste at de hadde mange hus som faktisk ble brukt, bare ikke i særlig stor grad.

Og erfaringene en sitter med gjennom prosjektet, er jo at ... iallfall jeg sitter igjen med at det er en altfor liten kommune til å ha et sånt prosjekt gående i. Det handler om bygningsmasse. Antall hus som vi har. (Kommuneleder)

En av kommunelederne kommenterte også på det som tilsvarende ble sagt i prosjektlederintervjuene, om at forankringen administrativt nok ikke hadde vært god nok i deres kommune: «Det har blitt et litt sånn... Kommunen er her, og så blir lys i gamle hus litt sånn.... Det har vært litt på sida». Dette ble også fra prosjektlederhold knyttet til at man så at en løsrevet 20-prosent-stilling for å følge opp dette arbeidet antakeligvis ikke hadde vært en optimal løsning. Vedkommende understreket samtidig at «det har vært lærerikt for oss som har vært involvert.»

4.8.2 Kommuneledernes vurderinger i forhold til videre satsing på tematikken

De kommunelederne som hadde et mer langsiktig perspektiv på satsingen lokalt, hadde prosjektledere som allerede var fast ansatt i stillinger hvor Lys i gamle hus-tematikken var relevant, enten de var ansvarlige for å fremme tilflytting eller boligutvikling. Disse kommunelederne mente at prosjektdeltakelsen hadde gjort kommunen godt rigget for videre satsing, de anså potensialet som stort, og de ønsket at arbeidet skulle forfølges videre på omtrent samme måte som i prosjektet, som en integrert del av prosjektlederens etablerte stilling. Som en av dem utdypet:

[Man må] kanskje tenke at dette er et maraton og ikke en sprint. Jeg tror det er viktig å bygge videre på det som kom ut av Lys i gamle hus, fordi at du skal skru litt på tankesettet til folk. Så det å på en måte fortsette det arbeidet der, i egen regi, og treffe andre involverte ...med ujevne mellomrom, tror jeg er viktig. Så det er litt sånn ... Du må marinere det en stund og sette søkelys på det, og så vet vi at hvis noen skal selge et småbruk eller et gammelt hus som det er følelser knyttet til, så trenger en tid å gi, selv om prosjektet nå har en sluttdato ... Så det å ikke bare slippe taket, men henge med videre på det. Om en ikke føler at en kom helt i mål, så tror jeg det er viktig å bare fortsette å holde tak i det. (Kommuneleder)

En annen kommuneleder som ble spurt om muligheten for en framtidig videreføring av dette satsingsområdet, skulle gjerne sett at det ble arbeidet videre med dette, men henviste til strammere økonomiske tider for norske kommuner og behov for strenge prioriteringer:

Jeg håper jo det, men det må finansieres på andre måter. Jeg ser ikke for meg at vi har økonomisk handlingsrom akkurat nå til å putte noe penger inn i det. Vi må på en måte si nei til alt det som er artig. Og dette er jo noe vi ønsker, men vi kan ikke det. Det er veldig synd. (Kommuneleder)

Det var også en kommuneleder som viste til at de hadde tatt innover seg hva det fordrer av innsats for å få tilgjengeliggjort hus som ikke er i bruk. Her så man også at det ville vært nyttig, men de var usikre på i hvilken grad de ville være i stand til å følge opp kartleggingslista videre:

Det er jeg mer usikker på, i hvilken grad vi evner å gjøre det. For det ville ha vært noe av det beste å kunne ha det å ta tak i. Men da må vi samtidig ha ressurser som rent konkret følger opp det å få et ansvar for det. For det er jo litt av det som er læringa, egentlig. Skal du få gjort noe, så må du følge opp tett. Og personlig. Hver enkelt som er eier av, eller i grupperingene ofte, som er eiere av boligene. Og lose dem gjennom. (Kommuneleder)

I denne kommunen hadde man ikke allerede en stilling hvor det kunne vært naturlig å integrere en videre innsats på dette området. Her virket det mer sannsynlig at man eventuelt ville ta videre tak i noen enkeltstående hus-case som var avdekket i løpet av prosjektet, og prøve å gjøre noe spennende rundt disse. Det ble også luftet muligheten for at kommunen kanskje kunne kjøpe og videreselge enkelte tomme bygninger. Men her hadde man ennå ikke landet på noe konkret. Mens i den ene kommunen, hvor kartleggingen hadde konkludert med at det var svært få hus som var tomme og dermed ikke aktuelle for gjenbruk, der var det, naturlig nok, ikke planer om videre satsing.

5. Sammenfatning med læringspunkter

Som denne rapporten har vist, er det flere av pilotkommunene, både på prosjektleder- og kommuneledernivå, som opplever at deltakelsen i Lys i gamle hus har gitt gode resultater når det gjelder gjenbruk av tomme hus og endatil medført nye innbyggere, og/eller at deltakelsen har gjort dem godt rigget, i form av kompetanse og nettverk, til å fremme gjenbruk videre fremover. Man har også opplevd at ivaretagelse av gamle hus gir positiv oppmerksomhet, og at dette er noe som kommunen kan prioritere for å fremme bolyst og bruke til å profilere seg med også i framtida.

Samtidig har det også blitt avdekket at satsingen, eller deler av denne, ikke har fungert like godt i alle kommuner, og at det er deler av kartleggings- og aktiviseringsarbeidet som kan forbedres. Herav følger noen læringspunkter fra dette pilotprosjektet, til videre satsinger på gjenbruk av tomme hus.

5.1 Læringspunkter fra de lokale satsingene knyttet til Lys i gamle hus

Kartlegging er en viktig start. Det er nødvendig for kommunen å skaffe seg oversikt for å vite hvilke og hva slags aktuelle objekter man har, og hvem man kan kontakte for på sikt å få tilgjengeliggjort disse for ny bruk. Potensialet for å få til gjenbruk av tomme hus forutsetter gjerne at husene faktisk er tomme, det vil si ikke i bruk. Dette var et overraskende resultat i to av de seks pilotkommunene, at en stor andel av de aktuelle husene ble brukt i en eller annen grad.

Kartlegging fordrer inngående lokalkunnskap. Arbeidet med kartlegging av tomme hus i pilotkommunene har demonstrert hvordan praksis kan skille seg fra det som står i registre, og det som man observerer. Å finne ut om huset står tomt, samt hvorfor, fordrer derfor nærmere kontakt med noen som vet mer om stedene, eventuelt med eier selv. Flere av prosjektlederne slet med å finne en fremgangsmåte som virket uproblematisk, med tanke på at man på ett vis berører noe som tilhører den private sfære, når man setter fokus på bygninger i privat eie. I denne sammenheng ble det av enkelte ytret ønske om utvikling av noen formaliserte kartleggingsmetoder, som de kunne støtte seg på.

Bredere formidling bevisstgjør og tiltrekker interessenter. Ulike informasjonstiltak som setter fokus på prosjektet og tematikken, gjennom bruk av ulike medier og sosiale media, kan øke folks kunnskap og bevissthet rundt verdien av å ta godt vare på gamle bygninger. Denne strategien bidro både til at huseiere som ønsket å utbedre noe på egen eiendom søkte hjelp fra prosjektet, og til å synliggjøre kommunen for folk som ønsket å kjøpe

tomme hus, slik at disse tok kontakt. Kun et fåtall eiere av tomme hus valgte å ta kontakt med prosjektet på eget initiativ, slik at denne strategien alene bidro ikke til å etablere den ønskede førstekontakten med eier i særlig grad. Dette er derfor noe som den som jobber med å fremme gjenbruk må initiere.

Aktivering av huseiere fordrer direktekontakt. Det er som regel en eller flere barrierer – følelsesmessige og/eller praktiske – som gjør at boliger eller andre bygg blir stående tomme. Hadde det ikke vært noe som spesielt som lå til hinder, så ville mange av husene allerede vært ute for salg. Aktivisering av gjenbruk av tomme hus fordrer derfor at den som jobber med dette, tar direkte kontakt med eier. Det er flere argumenter for at telefonisk kontakt egner seg best for å etablere den første kontakten. Enkelte prosjektledere kviet seg for å ta denne kontakten, fordi at man ved å eventuelt trække feil, kunne forspille sjansen og dessuten fryktet å bidra negativt til kommunens omdømme. Man lette da etter en legitim inngang, og det å ha klart å mobilisere det man forsto som riktig type husletere for de aktuelle husobjektene, syntes å kunne bidra positivt i denne sammenheng. Bekymringen var for øvrig ikke ubegrunnet, da erfaringer fra prosjektet hadde vist at enkelte kunne ta en slik henvendelse ille opp. Dette understreker de sensitive aspektene som knytter seg til det å jobbe opp imot andres private eiendom.

Det er viktig å oppnå god «match» mellom huseier og interessent. Prosjektet bekrefter den interessen og etterspørselen som eksisterer etter tomme, eldre hus. Men ikke all innmeldt interesse er nødvendigvis like seriøs eller reell, alle vil ikke ha hva som helst, og manglende samsvar mellom hva husleter ser etter og hva eier har å tilby samt ønsker i denne sammenheng, kan kvele videre motivasjon for omsetting og gjenbruk av eiendommen. Å sette seg godt inn i begge parterers behov før man velger å koble eier og interessent, har derfor vist seg å være en hensiktsmessig strategi.

Tilgjengeliggjøring av tomme hus kan ta lang tid. Å jobbe for å få tilgjengeliggjort hus som står tomme kan ofte innebære sendrektige prosesser, på grunn av tidligere nevnte følelsesmessige og praktiske barrierer. Derfor er det også umulig å vite de fulle konsekvensene av det aktiviseringsarbeidet som så langt er gjort, ved dette prosjektets ende.

Å fremme gjenbruk av tomme hus fordrer at det settes av ressurser til arbeidet. Arbeidets nødvendige omfang tilsier at det må settes av tilstrekkelig med ressurser til den som skal lede dette arbeidet. En 20% stilling opplevdes som for knapt blant prosjektlederne i pilotkommunene. Antakelig er det viktigst å ha nok med tid i startfasen,

når man skal tilegne seg et nødvendig kunnskapsgrunnlag, få etablert og aktivisert det nettverket som man trenger, og ellers komme seg inn i rollen sin.

Innsatsen gjøres best i fellesskap med andre i kommunen. Arbeidet med dette saksfeltet og andre satsingsfelt i kommunen kan trekke synergier fra hverandre hvis man jobber mer på tvers og i samarbeid. Videre er det en nødvendighet for gjenbruksarbeidet at man enkelt får tilgang på ulike kompetanser fra egen og andre sektorer av relevans. Kollegaers interesse og vilje til å bidra og stille seg tilgjengelig for gjenbrukssatsingen var naturlig til stede i enkelte av kommunene, mens i andre ikke i veldig stor grad, noe som fikk betydning for dette arbeidet. At satsingen *forankres* godt, både politisk og administrativt, i kommunen synes derfor å være en stor fordel. Å inkludere målsettingen om gjenbruk av tomme hus i kommunale planer og strategier, kan være ett grep for å etablere en slik forankring.

Aktiveringsansvar lagt til en bredere, fast kommunal stilling fremstår mest hensiktsmessig. Når ledelsen av denne typen arbeid skal skje i kraft av en isolert 20-prosentstilling blir det vanskelig å rekke over særlig mye, og det er også vanskelig å få nødvendig kontinuitet i arbeidet. Videre er det større sjanse for at man mangler nettverket og den naturlige tilgangen på andres støtte og kompetanse når man ellers ikke er en del av det kommunale systemet. Derfor vil denne typen arbeid ha de beste betingelser hvis det legges til en bredere, fast kommunal stilling. Dette vil også i større grad sikre at kompetansen som utvikles i forbindelse med dette arbeidet, forblir i kommunen og kan nyttiggjøres videre også i fremtiden.

Frivilligheten er en mulig tilleggsressurs. I dette prosjektet har man også oppfordret til involvering av frivilligheten. I enkelte kommuner opplevde man å ha lyktes godt med dette, og da var dette en stor styrke i arbeidet. I andre kommuner har dette vært vanskeligere, blant annet fordi dette også er noe som tar tid, spesielt hvis man ikke allerede har etablerte relasjoner fra før. Involvering av frivillige må derfor forstås og gjerne etterstrebes som en verdifull tilleggsressurs i arbeidet, der hvor slikt samarbeid er enkelt oppnåelig.

Fradeling av etterspurte småbruk kan være gjennomførbart. Erfaringer fra deltakerkommunene har vist at der hvor det kan vekkes vilje for salg/gjenbruk hos eier, så kan det i mange tilfeller være mulig å få gjennomført nødvendig fradeling, så lenge man finner løsninger som ikke forringer drift av jord på opprinnelig eiendom.

Tilgang på bygningsvernråd giver er en nødvendighet. Når det initieres til gjenbruk av en aldrende bygningsmasse, vil det fort melde seg et behov for bygningsvernskompetanse, og en tilgjengelig bygningsvernråd giver er derfor en viktig ressurs for den som skal fremme gjenbruk. I enkelte regioner er bygningsvernråd giver en helt fraværende ressurs, noe som kan svekke forsøk på å realisere gjenbruk.

Avveininger mellom bygningsvernprinsipper og muligheten for å realisere gjenbruk kan være nødvendig. Det ideelle bygningsvernsperspektivet rimer ikke alltid overens med potensielle huskjøpere sine behov, ønsker eller kapasitet, og er heller ikke alltid mulig å imøtekomme hvis gjenbruk skal bli realisert. Avveininger i denne sammenheng synes derfor nødvendig. Dette innebærer å tegne opp reelle juridiske begrensninger, og hva som ellers er ideelle og praktiske muligheter for de involverte aktørene. Hvilke forutsetninger huseier setter for å tilgjengeliggjøre bygningen for ny bruk vil også ha betydning her.

En nasjonal overbygning kan styrke lokale satsinger på flere vis. Ved å forplikte seg til deltakelse i det nasjonale prosjektet, og deretter følge løpet med kartlegging og aktivisering og den progresjonen som ble forventet der, har de involverte kommunene fått struktur på, og fremdrift i, satsingen på gjenbruk av tomme hus, som de tenker at de ellers ikke ville hatt. For flere av kommunene var prosjektdeltakelsen også forløsende for at de etablerte en innsats på denne tematikken.

En nasjonal overbygning kan også tilrettelegge for og tilby verdifull erfaringsutveksling på tvers av kommuner, inkludert tilgang til eksterne fagressurser, slik Lys i gamle hus har gjort for pilotkommunene i dette prosjektet. At flere lokale satsinger skjer samkjørt og samtidig, er også noe som gjerne gir større gjennomslagskraft og kan generere mer oppmerksomhet enn en enkeltstående lokal satsing alene.

Det nasjonale prosjektet Lys i gamle hus, slik dette har vært organisert, har vært lagt godt til rette for å skulle kunne unngå flere av de fallgruvene som lokale utviklingsprosjekter lett risikerer å havne i (se f.eks. Holm og Villa, 2010). Deriblant har bruk av avtaler og kommunal egenfinansiering av prosjektlederstilling bidratt til en forpliktende relasjon mellom kommune og prosjekt. Tilrettelagt samhandling mellom prosjektlederne fra de ulike kommunene har til dels motvirket prosjektlederensomhet og muliggjort lærings-overføring mellom pilotene. Ved å planlegge for en lokal arbeidsgruppe i forbindelse med hver av de lokale satsingene, med både kommunale og fylkeskommunale deltakere i tillegg til frivillig sektor, har man også forsøkt å styrke forankringen lokalt. En slik

forankring er imidlertid noe som fordrer at det ønskes, velges og fremarbeides av kommunene selv, på lokalt nivå.

Kommuneøkonomien er en mulig barriere for satsing på gjenbruk. Kommuneøkonomien har forverret seg mange steder, og ikke alle pilotkommunene som ønsket å fortsette og jobbe aktivt med denne tematikken så seg råd til å prioritere dette. Dette kan også gjelde for kommuner som ivrer etter å komme seg i gang med en tilsvarende satsing. I denne sammenheng ville det ideelle være at det kom på plass en søkbar (behovsprøvd) tilskuddsordning som kommunene kan søke på. Utprøvinger innenfor Bygdevekstprogrammet og/eller Husbanken som en mulig pilot for en ordning som på ulike vis fremmer bosetting i bygdene er forslag som har blitt spilt inn i denne sammenheng.

Husholdningsøkonomien er en mulig barriere for gjenbruk og bygningsvern. Å sette istand eller restaurere en tom, gammel bygning er ikke gratis. Det er derfor viktig at kommuner som vil fremme gjenbruk av tomme hus, innhenter og kan tilby kunnskap om hvor man finner økonomiske støtteordninger for bygningsvern. Den økonomiske relevansen indikerer også at økte bevilgninger til istandsetting og restaurering av ubrukte og forsømte bygninger vil kunne medføre mer gjenbruk og bedre bygningsvern.

Læringspunkter av særlig relevans for en ny prosjektperiode med Lys i gamle hus: De ovennevnte læringspunktene er aktuelle også for en videreføring av Lys i gamle hus som prosjektsatsing. I innledningen til en ny prosjektperiode, vil vi særlig fremheve betydningen av å jobbe for at lokale prosjektlederens stilling blir gjort tilstrekkelig stor, ikke minst for å muliggjøre nødvendig rolleetablering i starten. Rolleutøvelsen synes også å være lettere hvis prosjektlederrollen legges til en eksisterende kommunal stilling innenfor et egnet ansvarsområde. Videre vil det sannsynligvis gi størst gevinster for prosjektet hvis man får involvert kommuner hvor en satsning på gjenbruk av tomme hus har både bred politisk og administrativ oppslutning. Samtidig kan det være nyttig med en gjensidig forventningsavklaring mellom kommune og prosjekt, for å sikre at kommunens ambisjoner for prosjektdeltakelsen samsvarer med hovedprosjektets målsettinger. Vi vil også fremheve den erfarte betydningen og nødvendigheten av at man i deltakende kommuner har tilgang på en bygningsvernrådgiver.

5.2 Avslutningsvis, om det nasjonale prosjektets måloppnåelser

Med tanke på det nasjonale prosjektets nokså brede ambisjoner om måloppnåelser på lokalt nivå, så kommer det tydeligst fram at pilotkommunenenes prosjektdeltakelse, i de kommunene hvor det meste har fungert, har bidratt til økt attraktivitet og bolyst. Dette blir særlig klart gjennom den interessen og etterspørselen etter tomme hus som kommunene har opplevd i forbindelse med prosjektet, nye tilflyttere inkludert, og denne måloppnåelsen var også det som ble satt mest i fokus av kommunene selv. Erfart etterspørsel etter veiledning rundt bygningsvern i forbindelse med gjenbrukssaker i pilotkommunene tilsier også at prosjektet har kunnet bidra til bygningsvern og ivaretagelse av kulturminner. Når det kommer til målet om gjenbruk av hus som et mulig tiltak for å nå kommunale klimamål, så er dette et spørsmål som krever naturfaglig analyse og vurdering. På et mer generelt grunnlag så finnes det forskning som viser at gjenbruk av bygg generelt er mer miljøvennlig enn å rive og bygge nytt (se Fufa m.fl., 2020). Gjenbruk av (tomme) hus som et tiltak opp imot kommunale klimamål vil nok derfor være mest aktuelt i tilfeller hvor det kan påvises at rehabilitering av bygninger skjer *i stedet for* å rive og bygge nytt. Dette kan være aktuelt når det tas beslutninger rundt sentrale, kommunale bygg, men synes å være mindre relevant når det gjelder det, tross alt, beskjedne omfanget av gjenbruk av tomme hus i den enkelte kommune. Delmålene om utvikling av kompetanse om bygningsvern på lokalt nivå og erfaringsdeling mellom kommuner som satser på å fremme gjenbruk av gamle hus, ble effektivt nådd gjennom måten man valgte å organisere prosjektet på.

Referanser

- Blekesaune, A., Haugen, M.S. og Villa, M., 2010. Dreaming of a smallholding. Sociologia Ruralis 50, s. 225-241.
- Flemsæter, F., Storstad, O. og Kroken, A., 2011. Det handler om følelser: En utredning om ubebodde landbrukseiendommer. Rapport 3/11. Norsk senter for bygdeforskning, Trondheim. <https://ruralis.no/wp-content/uploads/2017/05/14dff0eabaeff4-1.pdf>.
- Fortidsminneforeningen, 2024. Lys i gamle hus, Lysdugnad 2024. Fortidsminneforeningen, 3. oktober 2024. <https://fortidsminneforeningen.no/hva-skjer/lys-i-gamle-hus-lysdugnad-lordag-14-desember-2024/#:~:text=Bli%20med%20i%20lysdugnaden!,verdt%20%C3%A5%20ta%20vare%20p%C3%A5>.
- Fortidsminneforeningen, 2022. Prosjektplan, Lys i gamle hus 2022-2025. Fortidsminneforeningen, Oslo.
- Fufa, S.M., Flyen, C. og Venås, C., 2020. Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede. SINTEF Fag 68. Sintef, Oslo.
- Hedberg, C., Eimermann, M. og Böhlin, M., 2023. Den nya gröna vågen och praktiska flyttare: En intervjustudie om inflyttare till Kramfors kommun 2020-2021. Kramfors kommun & Umeå Universitet, Rapport 2023-02-02. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1745811/FULLTEXT01.pdf>.
- Holm, F.E. og Villa, M., 2010. Små samfunn tar sats. Sluttrapport fra følgeevalueringen av Regjeringens småsamfunnssatsing. Rapport nr. 5/10. Norsk senter for bygdeforskning, Trondheim.
- Jensen, J.O., 2019. Udenlandske erfaringer med offentlige indsatser mod tomme boliger. Statens Byggeforskningsinstitut 2019:06. Aalborg Universitet, København. <https://www.sbst.dk/Media/638255274181237692/Udenlandske%20erfaringer%20med%20offentlige%20indsatser%20mod%20tomme%20boliger.pdf>.

Lys i alle glas, 2012. "Sluttrapport: Lys i alle glas."

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/lmd/vedlegg/brosjyrer_veileder_e_rapporter/sluttrapport_lys_i_alle_glas_130112.pdf.

Lys i gamle hus, 2023. Lys i gamle hus, året 2022. Lys i gamle hus, 1. januar 2023.

<https://lysigamlehus.no/lys-i-gamle-hus-aret-2022/>.

Mæland, H., 2005. Mange vil ha, men få vil selje! Småbruk som ressurs for busetting.

Rapport 222. Telemarksforsking, Bø.

<https://www.telemarksforsking.no/publikasjoner/mange-vil-ha-men-fa-vil-selje/1073/>.

Rådne, J., 2019. Robert Danielsson brinner för att rädda ödehus. Land, 29. januar

2019. <https://www.land.se/hus-hem/robert-danielsson-skrev-boken-odehus-fran-ruckel-till-parla>.

SSB, 2012. Samordnet statistikk for husholdninger og boliger. Statistisk sentralbyrå,

Oslo. <https://www.ssb.no/befolkning/samordnet-statistikk-for-husholdninger-og-boliger>

Storstad, O., Forbord, M. og Almås, R., 2009. Boplikt i landbruket — bolyst eller

botvang? Resultater fra en spørreundersøkelse blant eiere av

landbrukseiendommer. Rapport 2/09. Norsk senter for bygdeforskning,

Trondheim. <http://hdl.handle.net/11250/2384063>.

FORMÅL

RURALIS - Institutt for rural- og regionalforskning skal gjennom fremragende samfunnsvitenskapelig forskning og forskningsbasert utviklingsarbeid gi kunnskap og idéer for allmenheten, privat næringsliv, offentlig virksomhet og FoU-sektoren, og gjennom det bidra til å skape sosiokulturell, økonomisk og økologisk bærekraftig utvikling i og mellom bygd og by.

RURALIS skal være et nasjonalt senter for å utvikle og ta vare på en teoretisk og metodisk grunnleggende forskningskompetanse i flerfaglige bygdestudier, og fungere som et godt synlig knutepunkt for internasjonal ruralsosiologi.



Trondheim (hovedkontor):
Universitetssenteret Dragvoll
N-7491 Trondheim
73 82 01 60

Oslo:
Pilestredet 17
N-0164 Oslo
73 82 01 60

post@ruralis.no
ruralis.no