

Dato:
9. marts 2010

Sagsbehandler:
Lisbeth Andresen

Sagsnummer:
2009100484E

By, Erhverv og Kultur
Rådhuset • Torvet • 7400 Herning
Tlf. 96 28 28 28 • Fax
bek@herning.dk www.herning.dk

Handlingsplan for

- **sundhedsfarlige, tomme og forfaldne ejendomme**
- **rod, skrot og affald**

Forfaldne ejendomme og bygninger i både land- og byområder kan være et stigende problem og kan være en hindring for en positiv udvikling i visse byområder, i landsbyerne og på landet. Problemets omfang er ikke kendt i detaljer i Herning Kommune. Kommunen har med hjemmel i Byfornyelsesloven mulighed for at afhjælpe et eventuelt problem i forhold til sundhedsfarlige og forfaldne huse, og kommunen har *pligt* til at skride ind mod usunde boliger.

Kommunen kan samtidig bruge lovgivningen til at sikre, at tomme sundhedsfarlige boliger ikke tages i brug igen ved at kræve dem nedrevet, hvis de er til fare eller til ulempe for omgivelserne.

Kombineres disse regler med en indsats efter lov om boligstøtte (mod boligspekulation) og med en strengere håndhævelse af reglerne vedr. skrotbiler og affald m.v. vil det være et godt redskab til at forebygge og afhjælpe forfald.

Indhold

- Formål
- Kortlægning af indsatsområder
- Prioritering efter kategorier
- Intern koordinering/registrering
- Dialog
- Påbud
- Rod, skrot og affald
- Anden Lovgivning
- Konflikter, klager mm
- Økonomi
- Organisation
- Proces

Formål

Formålet med handlingsplanen er:

- At få omsat Herning Byråds overordnede strategi for byfornyelsesindsatsen i land- og byområder til konkrete handlinger med udgangspunkt i de muligheder, loven giver.
- At få klarlagt den nødvendige indsats mod sundhedsfarlige, tomme og forfaldne ejendomme samt rod, skrot og affald.
- At fastlægge organisation, opgavefordeling og beslutningskompetence med henblik på en samlet koordineret indsats mellem forvaltningerne.
- At tilvejebringe finansiering til indsatsen fra stat og kommune.
- At beboelse og anvendelse af sundhedsfarlige boliger og lokaler bringes til ophør – eller at ejere forbedrer boligerne.
- At de små lokalsamfund styrkes via en målrettet indsats for at sikre at forfaldne boliger og bygninger enten forbedres eller fjernes – men at det sker med hensyntagen til bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.
- At landområderne gøres mere attraktive ved at få fjernet forfaldne og tomme ejendomme, som er synlige fra offentlige veje og arealer.
- At social forslumning forebygges via en koordineret intern indsats over for spekulationsmæssig udlejning.

Kortlægning

Der skal udføres en kortlægning af relevante ejendomme for at skabe et overblik over problemets omfang. Der tages kontakt til kommunens borgere f.eks. gennem landsbykontaktudvalget eller borgerforeninger. Her igennem søges oplysninger om ejendomme, der er i forfald eller indeholder sundhedsfarlige elementer. Det er også gennem lokalsamfundet, der kan peges på tilfælde af rod, skrot og affald.

Der udarbejdes en dynamisk liste, hvor dårlige og forfaldne bygninger samt ejendomme med rod, skrot og affald kan optages, indtil der er foretaget en prioritering og besigtigelse, og en dialog med ejeren er igangsat, og konkrete løsninger sættes i værk og gennemføres.

Med baggrund i en sådan foreløbig vurdering af problematikken omkring tomme og forfaldne huse foreslås en målrettet indsats. I foråret 2010 indledes dialog med landsbykontaktudvalget, borgerforeninger og andre lokale foreninger, og der gennemføres en annoncekampagne, hvor der bliver mulighed for at sætte fokus på problemerne med forfaldne ejendomme.

Prioritering

Indsatsen prioriteres som følgende:

1. Prioritet

Beboede og benyttede **sundhedsfarlige boliger og lokaler**. Indsatsen i form af kondemnering i forhold til sundheds- og brandfare i boliger er en lovbestemt kommunal pligt.

2. Prioritet

Kondemnering og nedrivningspåbud på **tomme forfaldne ejendomme** samt påbud om oprydning mv. Kondemnering og nedrivningspåbud af tomme, forfaldne huse samt påbud og afhjælpning vedr. rod, affald m.v. gennemføres i det omfang, der er ressourcer til det, herunder også budgetmæssigt.

For tomme ejendomme skal indsatsen ske efter følgende underprioritering:

- a. Byområder, hvor tomme og forfaldne huse er en belastning for såvel de nuværende beboere som for en fremtidig udvikling og bosætning.
- b. Forfaldne og tomme huse langs de offentlige veje. Selv ganske få tomme huse på et vejstykke giver generelt indtryk af forfald og tilbagegang
- c. Andre ejendomme, der enten er en belastning for områdets naboer eller for oplevelsen af kulturarv, naturværdier m.v.
- d. Afsides beliggende, stærkt forfaldne ejendomme, der kun giver begrænsede gener, kan kondemneres for at sikre mod at ejendommene tages i brug.

Intern koordinering/registrering

Inden der gives tilsagn om boligstøtte til en husstand, kan kommunen vurdere, om huslejen er rimelig i forhold til lejemålets størrelse, udstyr, tilstand m.v. Såfremt lejen er for høj kan kommunen enten indbringe huslejen for huslejenævnet eller vælge skønsmæssigt at nedsætte boligstøtten – evt. til ingen støtte med hjemmel i boligstøttelovens § 11.

Når Herning Kommune modtager en ansøgning om boligstøtte til et for kommunen ukendt lejemål undersøges sagen i BBR. Svarer kvadratmeter antallet i BBR til det i lejekontrakten anførte foretages ikke yderligere kontrolforanstaltning. Stemmer oplysningerne ikke overens indhentes yderligere oplysninger fra ansøger, boligselskab etc. Kommunen foretager besigtigelse, når de øvrige kontrolforanstaltninger har vist sig at være utilstrækkelige.

Boligstøttekontoret foretager alene besigtigelser som følge af en ansøgning om boligstøtte og kun hvis øvrige kontrolforanstaltninger har vist sig utilstrækkelige.

Når der er udarbejdet en liste over de ejendomme, der skal vurderes med henblik på boligtilsyn orienteres boligstøtteafdelingen, så der også her kan være specielt fokus på disse ejendomme.

Der skal endvidere føres dialog med f.eks. Børn og Unge forvaltningen i forhold til Sundhedsplejen i Børn og Unge forvaltningen og hjemmeplejen i Socialforvaltningen. Disse afdelinger vil evt. kunne være behjælpelige med registrering af sundhedsfarlige forhold i boliger.

Dialog

Forvaltningen skal gennemføre en forudgående dialogfase med ejerne af dårlige ejendomme, inden der skrives til påbud/forbud. Hvis der er tale om væsentlig sundhedsfare, kræver det dog øjeblikkelig indgriben.

Såfremt ejeren tilkendegiver planer med ejendommen, der efter forvaltningens opfattelse kan løse problemerne, stilles sagen i bero i 3 måneder. Forvaltningen skal sørge for opfølgning, og årligt orientere Byplanudvalget om status på sager, der er i venteposition, og hvor ejerens tilkendegivelser viser sig ikke at blive ført ud i livet.

Overholder ejer ikke de indgåede aftaler, rejses der sag om påbud eller kondemnering.

Det tilstræbes, at så mange sager som muligt skal løses uden en formel offentlig indgriben.

Påbud

Kondemnering

En kondemneringsbeslutning betyder, at der nedlægges forbud mod beboelse eller ophold i ejendommen eller en del heraf jf. Byfornyelseslovens § 76, stk. 1.

En forudsætning for at kondemnere en bygning eller et lokale er, at der er sundhedsfare forbundet med brugen af lokalerne. Kommunen kan også kondemnere tomme boliger, hvor det skønnes forbundet med sundhedsfare, hvis boligen bliver taget i brug igen.

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

Der skal ske kondemnering af beboede ejendomme, hvor der konstateres sundhedsfarlige forhold, der er væsentlige, og hvor en afhjælpning ikke kan ske via en dialog med ejeren.

Hvor der foretages kondemnering af tomme ejendomme, bør der som udgangspunkt altid suppleres med påbud om nedrivning.

Princip om mindste indgriben

På baggrund af dokumentationen – herunder besigtigelse – skal det vurderes, om

- de sundhedsfarlige forhold kan afhjælpes med mindre bygningsmæssige indgreb
- eller om ejendommen ud fra en teknisk og økonomisk helhedsvurdering ikke vil kunne ombygges til en forsvarlig bolig, hvilket skal føre til kondemnering.

Kondemnering med frist

Hovedreglen er, at byrådet skal fastsætte en frist for, hvornår lokalerne skal være fraflyttede eller ryddede, jf. Byfornyelseslovens § 76, stk. 2. Fristen skal fastsættes i forhold til den risiko, der er ved benyttelsen eller beboelsen.

Vejledende frister:

I tilfælde af

- Overhængende sundheds- og brandfare - kondemnering med **omgående virkning**
- Væsentlig sundheds- eller brandfare – kondemnering med **3 måneders frist**
- Anden sundheds- eller brandfare – kondemnering med **1 års frist**

Undtagelse – kondemnering med udskudt ikrafttræden – ”eneboerparagraffen”

Såfremt der er særlige omstændigheder til stede, kan byrådet vælge at foretage en kondemnering, så den først træder i kraft ved den nuværende beboers fraflytning eller død. Dette kan ske i henhold til Byfornyelseslovens § 76 stk. 2.

Reglen skal overvejes anvendt, hvor det kan skønnes urimelig byrdefuldt at kræve, at en bestemt beboer flytter fra den pågældende bolig, som vedkommende kan have beboet i mange år. Det er dog også her en forudsætning, at der ikke er nærliggende fare/risiko for beboeren.

Afhjælpning og ophævelse af kondemnering

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

Når projektet er gennemført og ombygningen er godkendt ophæves kondemneringen.

Påbud om afhjælpning af beboede ejendomme

Byrådet kan udstede påbud om afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold i en kondemneret bolig. Kommunen fastsætter samtidig en frist for gennemførelsen.

Påbud om afhjælpning af tomme ejendomme

Kommunen kan påbyde afhjælpning af kondemnable forhold i tomme ejendomme, hvad enten de er kondemneret eller ej.

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

Påbud om afhjælpning skal kun overvejes for ejendomme, hvor der er særlige hensyn til at bygningen bevares. Kommunen kan komme til at dække en del af omkostningerne ved afhjælpningen.

Påbud om nedrivning

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

Påbud om nedrivning kan også udsendes efterfølgende.

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

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

Der skal dog foretages et skøn i hvert enkelt tilfælde – det må ikke ske som en automatisk del af kondemneringen. Generne for naboer m.v. skal være akutte og væsentlige – det er ikke nok, at en tom bygning forventes at forfalde til gene for naboerne.

Hvor der foretages kondemnering af tomme boliger bør det som udgangspunkt altid suppleres med påbud om nedrivning – kondemneringen foretages som udgangspunkt med henblik på fjernelse af bygningen.

Tomme, sundhedsfarlige boliger og lokaler af de ejendomme, der er optaget på den kommunale observationsliste skal kondemneres. Forvaltningen udarbejder forslag til rækkefølge og forelægger dette forslag for Byplanudvalget. Indsatsen skal ske inden for det budget, der afsættes hvert år.

Samtidig skal der påbydes nedrivning, hvor der er tale om bygninger, der er forfaldne og hvor bygningerne giver gener for omgivelser, naboer eller lokalsamfund.

Det skal i hvert enkelt tilfælde vurderes, om bygningen er bevaringsværdig eller er et positivt element i et bevaringsværdigt miljø. I så fald kan det overvejes at yde tilskud til en bevaring. Kommu-

nen kan i henhold til Byfornyelsesloven yde støtte til en ombygning og forbedring af boligerne, såfremt disse er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt – eller mangler wc/tidssvarende opvarmning.

Rod, skrot og affald

Affaldsbekendtgørelsen

Ifølge Affaldsbekendtgørelsen er affald defineret ved ”Et hvert stof og enhver genstand, som henhører under en af kategorierne i bilag 1, jf. bilag 2, og som indehaveren skiller sig af med, agter at skille sig af med eller er forpligtet til at skille sig af med.”

Kommunen kan i henhold til eget renovationsregulativ påbyde fjernelse af alt affald samt fjerne det på ejerens regning, dersom ejeren ikke efterkommer et påbud. Det kræver – jf. byggelovens § 17, at ejeren får et påbud ved dom.

Også her anbefales det, at der i første omgang søges en *mindelig* løsning, med mindre affaldet udgør en sundhedsfare eller er helt urimeligt byrdefuldt for naboerne eller området.

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

Skrotbiler

I henhold til § 4 i bilskrotbekendtgørelsen (nr. 1708 af 20/12/2006) er ejeren af et skrotkøretøj forpligtet til at bortskaffe dette til miljøbehandling (defineret som ”særskilt behandling” i bekendtgørelsen) hos en autoophugger, der er registreret i henhold til bekendtgørelsen.

Hvorvidt et køretøj er skrot, og dermed skal betragtes som affald, besluttes som hovedregel af ejeren selv. Dog har kommunen også her jf. affaldsbekendtgørelsen, kompetence til på baggrund af en konkret vurdering at beslutte, at nogle køretøjer er affald. Denne vurdering bør ske med udgangspunkt i nogle nærmere definerede kriterier, der er opstillet i orientering udsendt af Miljøstyrelsen (Erhvervsaffaldskontoret, 01/11/2002).

Hvis det er besluttet, at de opbevarede køretøjer er affald, bør kommunen indskærpe at § 4 i bilskrotbekendtgørelsen overholdes, og køretøjerne fjernes. Hvis indskærpelsen ikke efterkommes, er der mulighed for politianmeldelse samt at udføre en selvhjælpshandling, hvor køretøjerne fjernes for ejerens regning.

En privatperson må have op til 5 miljøbehandlede køretøjer stående påbegyndt til ophugning på sin ejendom uden det kræver en miljøgodkendelse jf. definition i brancheorientering fra Miljøstyrelsen (nr. 5 af 1993). Dette er udelukkende en vejledende definition, og kommunen kan med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens § 37 fastsætte andre minimumsgrænser.

Oplag af materialer, der ikke er affald

Sker der på en privat ejendom oplag af materialer, der ikke er affald – typisk byggematerialer kan der som udgangspunkt ikke skrives ind.

Det kan dog med henvisning til byggelovens § 14 kræves, at oplag sker betryggende og uden gene for de omkringboende – altså, at kommunen i visse tilfælde kan kræve at der ryddes op.

Regler om rod, skrot og affald skal anvendes parallelt med påbuds- og kondemneringsindsatsen efter byfornyelsesloven, så der udsendes påbud rimeligt hurtigt, hvor en dialog omkring oprydning ikke har båret frugt.

Anden lovgivning

Planloven

Ejendomme som er omfattet af en lokalplan, vil som hovedregel også være omfattet af en bestemmelse i lokalplanen om at ejendommens ubebyggede arealer skal holdes ryddelige. Byrådet kan med hjemmel i lokalplanen udstede påbud om oprydning.

Byggelovens § 18

I henhold til Byggelovens § 18 kan byrådet påbyde, at forholdene afhjælpes, hvis der på en ejendom på grund af mangler eller andet opstår fare for beboerne eller andre. I denne sammenhæng drejer bestemmelserne sig om en akut fare for sammenstyrtning, brand m.v.

Beredskabsloven

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

Administration af anden lovgivning

Som udgangspunkt skal der ved administrationen af handlingsplanen ud fra princippet om "mindste indgriben", ske en afvejning af hvilken anden lov hjemmel end Byfornyelsesloven, der kan være bedst egnet til at få løst problemerne i de konkrete tilfælde.

Konflikter, klager mv.

Klager over påbud efter Byfornyelsesloven skal i første omgang behandles af byfornyelsesnævnet for Region Midt.

Byfornyelsesnævnet vil påse, at alle formalia er overholdt. På grund af indgrebets alvor vil alle formalitetsfejl som udgangspunkt medføre at beslutningen bliver ugyldig, og at sagen må gå forfra.

Byfornyelsesnævnets kendelse kan af parterne indbringes for boligretten.

Påbud efter Byggeloven, Affaldsbekendtgørelsen og Planloven kan påklages til tilsynsmyndighederne.

Økonomi

Kommunen skal som udgangspunkt ikke betale erstatning ved påbud eller kondemnering efter Lov om Byfornyelse. Eneste undtagelse er ejerboliger, der kondemneres af andre årsager end tilstand og alder. Det forventes dog, at samtlige kondemneringer vil være begrundet i ejendommens alder og tilstand, og dermed skal der ikke betales erstatning.

Såfremt Kommunen påbyder nedrivning har ejeren krav på dækning af det tab, der lides som følge af nedrivningen. Da en forfalden og kondemneret bygning som udgangspunkt ikke repræsenterer nogen selvstændig værdi, betyder det, at kommunen normalt kun skal dække udgifterne til genhusning i forbindelse med nedrivning og udgifter til evt. udbedring og afhjælpning i forbindelse med en kondemnering.

Endvidere har kommunen pligt til at afholde udgifterne til tekniske forundersøgelser vedrørende skimmelsvamp.

I forhold til håndtering af rod, skrot og affald kan kommunen påbyde fjernelse og til dels oprydning for ejerens regning. Der er altså her ikke tale om udgifter for kommunen.

Udgifter, der i første omgang afholdes af kommunen, og som skal refunderes af ejeren:

- Sikring efter byggelovens § 18, hvor påbud ikke er overholdt

- Oprydning og bortskaffelse af affald, skrotbiler etc., hvor påbud ikke er overholdt
- Gennemførelse af påbudte afhjælpningsopgaver efter Lov om byfornyelse, hvor påbud ikke er overholdt
- Gennemførelse af rydning og sikring af kondemnerede bygninger, hvor påbud herom ikke er overholdt.
- Påbud om oprydning og bortskaffelse af affald efter Planloven sker som udgangspunkt for ejerens regning.

Der kan dog være tilfælde, hvor kommunens udlæg til oprydning ikke kan inddrives.

Statsrefusion efter Lov om Byfornyelse og udvikling af byer

Udgifter, der giver refusion fra staten:

- Sikring og afspærring m.v.
- Nedrivning og rydning samt retablering på naboejendomme
- Erstatning ved påbud om nedrivning
- Tilskud til ejere af ejerboliger og andelsboliger
- Tinglysning af beslutninger, påbud og deklARATIONER
- Bistand ved klage eller retssager, herunder advokathonorarer
- Tekniske forundersøgelser vedr. skimmelsvamp og indeklimate.
- Tilskud til forbedring af boliger
- Erstatninger og godtgørelser til erhvervsdrivende (ejere)
- Genhusning og godtgørelser til erhvervslejere

Statsrefusionen udgør 50% af den samlede udgift.

Udgifter, der ikke kan anmeldes til refusion:

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

Organisation

Den faglige kompetence til at vurdere, om en ejendom er sundhedsfarlig eller kondemnerabel, ligger i Byggesagsafdelingen i Teknik og Miljø. Sagsbehandling foretages i et tæt samarbejde mellem Byggesagsafdelingen og Planafdelingen i By, Erhverv og Kultur. Hertil knyttes en ad hoc arbejdsgruppe med en medarbejder fra Boligstøttekontoret i Socialforvaltningen og fra Virksomhedsmiljø og Affald og Genbrug i Teknik og Miljø. Der orienteres bredt om indsatsen internt, så fx hjemmehjælpere og sundhedsplejersker også bliver opmærksomme på, at der kan være sundhedsfarlige forhold.

Byplanudvalget har den fulde beslutningskompetence i sagsfremstillinger om kondemnering og øvrige påbudssager.

Proces

Marts 2010	Handlingsplanen vedtages.
Fase 1	Organisering af arbejdet
Fase 2	Dialog med Landsbykontaktudvalg, borgerforeninger m.v. med henblik på kortlægning af omfang
Fase 3	Bruttoliste over ejendomme færdig og anmeldes til registertilsynet.
Fase 4	Forberedelse af konkret indsats – besigtigelser m.v.
Fase 5	Gennemførelse

Herefter vil der være tale om en rullende proces.