



Dato: 20. august 2013

Udvalget for Landdistrikter og Øer

Ministeren for by, bolig og landdistrikters endelige besvarelse af spørgsmål nr. 154ULØ alm. del.

Spørgsmål nr. 154:

Kan man ved lovgivning eller på anden vis indføre en ordning, som muliggør at meddele pålæg til ejere af dårlige, nedslidte og forfaldne ejendomme i landdistrikterne om at vedligeholde eller istandsætte en ejendom? Er ministeren bekendt med, om der findes sådanne ordninger i andre lande, vi normalt sammenligner os med, og hvad er i givet fald erfaringerne fra disse ordninger?

Svar:

Til brug for besvarelsen har jeg indhentet et bidrag fra Klima-, Energi- og Bygningsministeriet, som jeg kan henholde mig til:

"Byggelovens § 14 indeholder en regel om, at bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

Denne regel gælder uanset, hvornår bebyggelsen er opført, og i bebyggede områder gælder reglen også for ubebyggede grunde.

Byggelovens bestemmelse omfatter både farer, der stammer fra mangler ved selve ejendommen og fra udefrakommende faktorer.

Formålet med byggelovens bestemmelse er, at bygningsejere pålægges en almindelig pligt til at holde bygningerne i forsvarlig og sømmelig stand, samt at opfyldelsen af vedligeholdelsesforpligtelsen undergives tilsyn af bygningsmyndigheden.

Det er kommunalbestyrelsen, der i henhold til byggeloven, er bygningsmyndighed. Det er således kommunalbestyrelsen, der påser, at byggeloven og de regler, der er udstedt i medfør af byggeloven, overholdes. Såfremt en bygningsejer ikke sørger for at vedligeholde sin bygning eller sin ejendom efter bestemmelsen i byggelovens § 14, kan kommunalbestyrelsen udstede et påbud til ejeren om, at ejeren skal sørge for, at bygningen er i forsvarlig og sømmelig stand.

Efterkommer ejeren af en bygning eller en ejendom ikke kommunalbestyrelsens påbud, kan vedkommende straffes med bøde.”

Jeg kan supplerende oplyse, at byfornyelsesloven giver mulighed for at gribe ind over for ejeren af en fast ejendom i særligt graverende situationer. I tilfælde af sundheds- eller brandfare kan kommunalbestyrelsen efter reglerne i kapitel 9 nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering). Kommunalbestyrelsen kan samtidig med forbuddet eller senere give påbud om afhjælpning af de kondemnabile forhold.

Ved en ændring af lejeloven, som trådte i kraft 1. april 2013, er der endvidere indført regler om, at kommunalbestyrelsen kan indbringe sager for huslejenævnet om omfattende vedligeholdelsesmangler i boliger, som udlejes. Ordningen retter sig især imod spekulativ udlejning af meget dårlige boliger på landet. Ordningen fremgår af lejelovens § 106 a og har to elementer. For det første kan kommunalbestyrelsen efter fuldmagt fra lejeren indbringe sagen for huslejenævnet. I sager, der indbringes i henhold til fuldmagt, kan der udover vedligeholdelsesmanglerne ligeledes gøres indsigelse imod huslejens størrelse. For det andet kan kommunalbestyrelsen, hvis lejeren ikke vil give fuldmagt, af egen drift indbringe sagen, hvis der er tale om meget alvorlige vedligeholdelsesmangler. I sådanne sager kan huslejenævnet i regulerede kommuner påbyde udlejeren at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for bestemte frister, og i sager, der indbringes efter fuldmagt, kan nævnet nedsætte huslejen, hvis den vurderes at være for høj.

Herudover kan jeg pege på mulighederne for at give vedligeholdelsespåbud vedrørende udlejningsboliger. I regulerede kommuner kan huslejenævnet påbyde ejeren af en privat udlejningsbolig at vedligeholdes sin ejendom og sætte en frist for afslutningen af de påbudte vedligeholdelsesarbejder, jf. boligreguleringslovens § 22, hvis ejeren har vedligeholdelsespligten. Påbud kan for eksempel vedrøre afhjælpning af et angreb af skimmelsvamp, reparation af dårligt vedligeholdte vinduer og utætheder i tag eller ydervure.

For så vidt angår spørgsmålet om erfaringer fra andre lande kan jeg oplyse, at mit ministerium ikke er bekendt med det nærmere indhold af lignende ordninger i lande, som vi normalt sammenligner os med, og disse landes erfaringer i den forbindelse. Ministeriet har uformelt kontaktet Statens Byggeforskningsinstitut, som heller ikke er bekendt med sådanne erfaringer. Opsamling af disse erfaringer vil således forudsætte en omfattende undersøgelse, som vil være meget ressourcekrævende.

Samlet set er der således i de gældende regler en række muligheder for at imødegå problemer med en ejer, som i uacceptabelt omfang undlader at vedligeholde sin ejendom til gene for andre mennesker.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen