

# Søren Garde Rådgivning A/S

Teknisk og juridisk rådgivning om sundhedsfare, kondemnering og nedrivning m.v.

Spørgsmål:

Telefon 22 23 47 55

E-mail: [sga@garderaad.dk](mailto:sga@garderaad.dk)

# Redskaberne

## Hovedredskabet:

Byfornyelseslovens kap. 9 om kondemnering og kap. 8 om erstatningsboliger.

Reglerne i kap. 9 har været brugt i mange år og har vist sig rigtig gode og anvendelige.

# Om kommunens tilsynspligt

Kommunen har efter Byfornyelsesloven pligt til at føre tilsyn med boliger. Er der mistanke om dårlige boligforhold skal kommunen undersøge boligen.

Pligten opstår:

- Når en borger klager.
- Når en medarbejder i kommune bliver opmærksom på, at der kan være sundhedsfare – f.eks. bostøtte, hjemmepleje, børn/familie, rottefænger.

# Udvidet tilsyn

Kommunen har efter Byfornyelsesloven ret til at føre yderligere tilsyn, f.eks.

- Tilsyn, hvor bygningen fra off. vej vurderes at kunne have mangler.
- Tilsyn i særlige områder (områdefornyelsesbyer?)
- Boliger med utidssvarende opvarmning – elvarme
- Andre saglige kriterier (alder, ejd. værdi etc.)

# Hvor der er mistanke

- Der gennemføres en byggeteknisk undersøgelse for at vurdere, om der er sundhedsfare.
- Hvis en udbedring er mulig – dialog med ejeren
- Hvis ikke – eller ejeren ikke vil gøre noget – kondemnering – boligen må så ikke anvendes, før kondemneringen ophæves.
- Genhusning af evt. beboere.

# Forebyggelse

- Der er mulighed for et omgående forbud mod genudlejning - § 80 – evt. uden forudgående partshøring.
- Dog kun, hvis det vurderes nødvendigt – typisk, hvor en sundhedsfarlig bolig bliver ledig, og hvor der er risiko for genudlejning.
- Overvågning af tvangsauktioner – udvikling vedr. boligspekulation – slå til ved konkurser.
- Anden forebyggelse – kontrol af bolig ved bevilling af lån til indskud i private udlejningsboliger
- Hjælp til fastholdelse af boliger hos ressourcesvage borgere.

# Genhusning

- Kommunen skal anvise en bolig – med mindre lejerens selv finder en anden.
- Boligen skal være passende i størrelse (lovkrav), pris og udstyr.
- Boligen skal være sund
- Det er en udfordring at tilvejebringe passende boliger

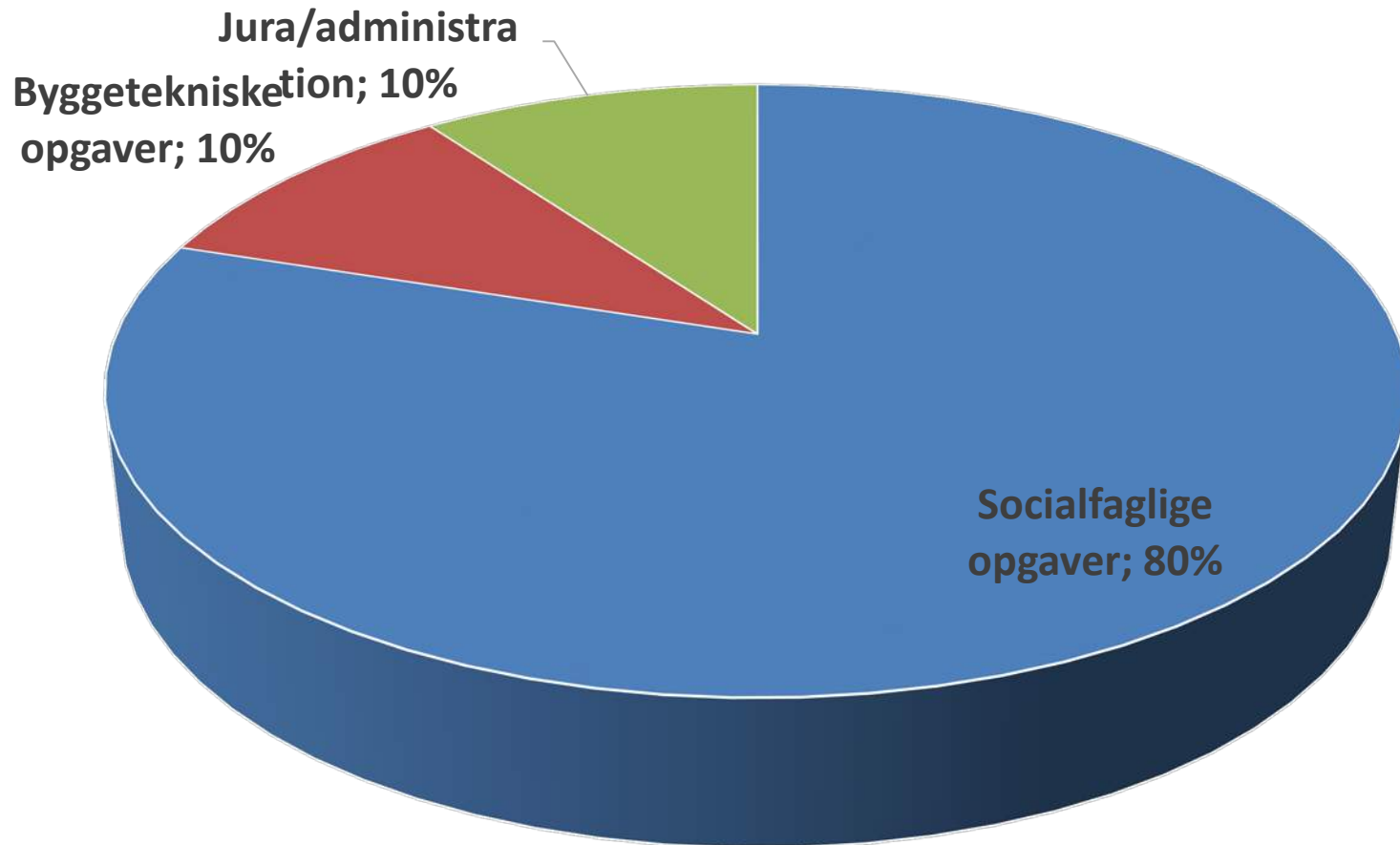
# Genhusning – de svære sager

- Husstande, der skal ud omgående – for nyfødte kan skimmelsvamp være livstruende.
- Borgere med psykisk sygdom og/eller misbrug.
- Samlere – eller borgere, der har svært ved at holde et godt forhold til udlejer og naboer.
- Husdyr – fra enkelt hund – og op til 70 katte
- Ressourcesvage og skrøbelige familier
- Sociale nomader
- Behov for støtte fra start til slut

Disse sager kræver en massiv socialfaglig bistand, hvis de skal lykkes. Det kan ikke løses af jurister og teknikere.



# En typisk sag - kompetencer



# Økonomisk støtte v. genhusning

- Dækning af flytteomkostninger – snæver fortolkning
- Godtgørelse til beboere, der finder anden bolig
- Indfasningsstøtte til lejere – 10-årigt tilskud
- Muligheder for støtte efter anden lovgivning – primært aktivloven

# Nedrivning

- Kommunen kan påbyde bygningerne nedrevet, hvis de er udtjente og til gene for naboer/omgivelser.
- Kommunen skal normalt betale nedrivningsomkostningerne, men der er normalt ikke erstatning
- Refusion efter samme regler som frivillige nedrivninger
- Et vigtigt redskab – kommunen kan sikre, at skæmmende bygninger kommer væk.

# Statsrefusion

- Udgifter til genhusning, flytteregetninger, godtgørelse m.v. dækkes med 50% statsrefusion via Bossinf. (ordinær pulje)
- Udgifter til undersøgelser og nedrivningspåbud dækkes med 50 eller 70% refusion (evt. også landsbypulje)
- Der er usikkerhed omkring mulighederne de kommende år.

# Hvad koster det.

- Udgifter til genhusning, flytteregetninger, godtgørelse m.v. dækkes med 50% statsrefusion via Bossinf. (ordinær pulje)
- Udgifter til undersøgelser og nedrivningspåbud dækkes med 50 eller 70% refusion (evt. også landsbypulje)
- De samlede rammer er reducerede kraftigt og der kommer en lovændring fra 1.1.18 – kan have indflydelse på refusionen.

# Hvad koster det.

En 2 årig indsats, der

- undersøges 70 boliger,
- kondemneres 50 boliger
- genhuses 30 husstande
- 15 midlertidige forbud
- Meget andet

Lønudgifter i 2 år	1.100.000
Undersøgelser ekskl. refusion	357.000
Genhusninger ekskl. refusion	525.000
Indfasningsstøtte, ca	350.000
I alt	2.332.000

# Afledte økonomiske konsekvenser

En årlig besparelse på f.eks. kr. 300.000 om året som resultat af en 2-årig indsats giver rigelig forrentning af investeringen.

Det svarer til udgifterne til overførselsindkomster hos et par og en enlig – eller 25% af en enkelt alvorlig børnesag.

Og det er nok meget, meget mere.