

Politiken 27. juli 2016

Naboerne hader, når husene forfalder omkring dem

Landets kommuner kæmper for at slippe af med faldefærdige ejendomme, men den statslige nedrivningspulje rækker ikke langt.



Forfald: Overalt i Danmark ligger der faldefærdige ejendomme, som her i Adelgade i Nysted. De generer naboerne. Foto: KARL KRARUP/PRIVATFOTO



Thomas Flensburg Journalist

På sine ture rundt i den sydøstlollandske by Nysted kommer Karl Krarup, der er formand for Nysted Bevaringsforening, forbi et hus, som hans øjne ikke kan lide.

For nogle år siden fik kommunen sat plader for vinduerne på den ubeboede førstesal, fordi de truede med at falde ud. Og for et par måneder siden blev der sat hegn op, så fortovet ikke kan benyttes på grund af nedstyrtningsfare. Karl Krarup har taget billeder af huset, som han har sendt til Politiken.

»Bygningen ligger først på Adelgade, som er hovedstrøget i Nysted. Den er stærkt forfalden og skæmmer i den grad byen. Der er et pizzeria i ejendommen, som er lukket i øjeblikket, men det har været åbent, mens afspærringen har været oppe«, siger Karl Krarup.

Politiken beskrev for nylig, hvordan Guldborgsund kæmper for at komme af med de faldefærdige ejendomme i kommunen. For tiden køber kommunen omkring 100 ejendomme årligt, som den river ned med tilskud fra en statslig nedrivningspulje. Puljen har på landsplan været på 200 millioner kroner i 2014 og 2015, men er sat ned til 56 millioner kroner årligt fra i år, så det bliver færre midler til nedrivning. Det daværende Ministerium for By, Bolig & Landdistrikter vurderede i 2014, at der er omkring 50.000 nedrivningsegne bygninger på landsplan.

I Nysted Bevaringsforening forstår formanden ikke, hvorfor Guldborgsund Kommune ikke er efter ejeren af faldefærdige ejendom i Adelgade og kræver ejendommen vedligeholdt. »Der er fint, at kommunen søger statspenge til at fjerne faldefærdige ejendomme, men der er ingen grund til at lade hensynsløse ejere være i fred. De ødelægger omgivelserne for os andre og forringer værdien af vores huse«, siger Karl Krarup.

Interesseorganisationen Dansk Byggeri har forgæves presset på for at få flere penge i den statslige pulje til den nedrivning, som organisationens medlemsvirksomheder gerne vil forestå. Kommunerne behøver faktisk ikke vente på statspenge, oplyser advokat Henrik Fausing, der arbejder for Dansk Byggeri.

»Der er faktisk hjemmel i byggeloven til at komme efter ejere, der lader deres ejendomme forfalde. Der står i loven, at en ejendom skal være i en »sømmelig stand« i forhold til omgivelserne«, siger Henrik Fausing og uddyber:

»Det er selvfølgelig et spørgsmål om fortolkning, hvad sømmelig stand er. Det er jo ikke sådan, at fordi naboen synes, der trænger til maling eller græsslåning, så kan kommunen rykke ud med påbud, men jeg mener på baggrund af billedet, at man godt kan sige, at denne her ejendom ikke er i sømmelig stand«.

Men ét er paragraffer i en lov og noget andet er ifølge advokaten praktisk virkelighed.

»Ejerne af faldefærdige bygninger har typisk ikke særligt mange penge, så hvis kommunen kommer med påbud, så kan ejeren formentlig ikke efterleve dem, så kan han få økonomiske sanktioner i form af dagbøder. Det hjælper formentlig heller ikke meget, og så kan huset gå på tvangsauktion. Men mange af tvangsauktionerne i landets yderkommuner ender uden køber«, siger Henrik Fausing og fortsætter:

»Der er i realiteternes verden ikke købere til de mange faldefærdige huse i yderområderne. Det skulle i givet fald være kommunerne, men hvis kommunen ikke har penge til at rive ejendommen ned for, så er der jo megen idé i at købe den på tvangsauktion«.

Nedrivningspulje

Med en statslig pulje på **200 millioner kroner** i 2014 faldt omkring 1.100 huse for entreprenørmaskinerne i 2014, viser en evaluering fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI).

Fra i år er puljen sat ned til **56 millioner kroner**. Organisationer Dansk Byggeri vurderer, at de årlige nedrivninger vil falde til omkring 300 om året

Byggeloven

Landets kommuner har hjemmel i byggeloven til at gribe ind over for ejerne af faldefærdige ejendomme, hvis de skønner, at det ikke er i 'sømmelig stand'. Her er lovens § 14.

»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«.

Bruger ikke gerne påbud

Sagen fra Nysted er på mange måder typisk. Ejerne af den faldefærdige ejendom med pizzeriaet har for nogle år siden fået et påbud om at sikre vinduerne på første sal, og der er sat plader for vinduerne. På samme måde har ejerne i foråret fået påbud om at sikre hele ejendommen, fordi kommunens folk var nervøse for, at gesimsen mellem stuen og første sal og pudslaget falder ned. Det har ejeren endnu ikke gjort, så kommunen har fået sat et stålhegn, så fodgængerne ikke risikerer at få noget i hovedet.

»Der er mange, som klager over, at huse får lov at stå og forfalde som for eksempel ejendommen i Nysted. I praksis griber vi ind, hvis der sundhedsrisiko forbundet med at bo i ejendommen, så forbyder vi, at ejendommen bruges som bolig. Eller hvis der er risiko for nedstyrtning. Vi kan også få klippet grene, som rager ud over vejen«, siger faglig koordinator Steen Andersen, der har ansvaret nedrivning af faldefærdige ejendomme i Guldborgsund.

Guldborgsund bruger sjældent lovens paragraf, der gør det muligt at sætte ejendomme i »sømmelig stand«.

»Sømmelig stand er en meget subjektiv størrelse, som kan være vanskeligt at håndtere for os i kommunen. Vores overvejelse er, at ejendommene er faldefærdige, fordi de er opgivet af ejeren, og der ikke er penge til at sætte dem i stand. Vi har allerede i været dialog med ejerne af ejendommen med pizzeriaet, som ikke har penge til istandsættelse. Vi kunne vælge at reparere gesimsen og sende regningen til ejeren, men det giver ikke mening med en ejendom, som tydeligvis er opgivet«, siger Steen Andersen.

Hegnet, som er opstillet rundet om ejendommen, skal husejerne betale for. Bliver regningen ikke betalt, bliver sagen sendt til inkasso og i sidste ende kan huset ende på tvangsauktion. Det er en proces, som kan tage op til et par år.

»Hvis huset kommer på tvangsauktion, så kan vi købe det for en overkommelig pris og bruge penge fra nedrivningspuljen«, siger Steen Andersen.

Det er ikke lykkedes Politiken at få kontakt med ejeren af ejendommen i Nysted. Pizzeriaet har været åbent, mens afspærringen har været oppe, men er for tiden lukket. Politikens opringing blev ikke besvaret.

"Vores overvejelse er, at ejendommene er faldefærdige, fordi de er opgivet af ejeren, og der ikke er penge til at sætte dem i stand."

Steen Andersen,
Guldborgsund kommune