



## Juridisk Afdeling

Sagsbehandler:

Claus Rindahl Hansen

Sagsnr. 02.00.08-G00-1-15

Dato: 3.11.2015

## Notat – håndhævelse af Byggelovens §14.

### Byggeloven og praksis

Kommunen skal som myndighed påse, at bebyggelse, ubebyggede arealer og indretninger holdes i en sømmelig stand. Det følger af Byggelovens § 14. Der findes relativt få afgørelser på området og afgørelserne er meget konkret begrundede.

Det vil være formålstjenligt at skærpe håndhævelsen i sager, hvor en ejendom ikke er holdt i sømmelig stand.

En skærpelse af håndhævelsen betyder, at kommunen ved anvendelse af sædvanlige håndhævelsesværktøjer, herunder dialog, påbud og evt. politianmeldelse, vil tilskynde private ejere af ejendomme til at højne niveauet for ejendommens tilstand og istandsættelsesniveau. Dette er endvidere i overensstemmelse med intentionerne i lokalplan 150.

Hvis en ejendom frembyder fare eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler, er ejendommen heller ikke i sømmelig stand. Fare og væsentlige mangler håndhæves særskilt. Det skal derfor også særskilt vurderes, om en ejendom er holdt i sømmelig stand.

Ved vurdering af om en ejendom er i sømmelig stand, skal foretages en konkret vurdering. I den konkrete vurdering indgår generelt ejendommens beliggenhed med betydelig vægt. Der kan således stilles langt højere krav til en ejendom beliggende centralt på et hovedstrøg i en by end til en ejendom i det åbne land.

Den konkrete vurdering skal være faktisk begrundet. Det er afgørende, hvorledes en ejendom fremstår. Ejendommen må således ikke fremstå skæmmende på en måde, der fanger blikket. Ejendommen skal holdes "hel og ren". Ejendommens mangel skal have et vist omfang, idet almindelig manglende vedligeholdelse med overvejende sandsynlighed ikke i sig selv kan være udtryk for, at en ejendom ikke er i sømmelig stand.

Det taler for en ikke sømmelig stand, hvis manglerne kan ses fra arealer med offentlig adgang eller naboarealer.

Nedenfor er beskrevet eksempler på de faktuelle forhold, som kan indgå i vurderingen.

### Faktuelle forhold

#### Bebyggelse:

Væsentlige udvendige bygningsmæssige mangler, herunder skader på klimaskærm, skader efter brand eller hærværk, skader på indretninger til vandafledning, ikke rent midlertidig afdækning, herunder presenninger på tag, plader for vinduerne- eventuelt med påklistede reklamer, plakater mv., afskalning af maling, puds og fuger.

#### Ubebyggede arealer:

Det må kræves, at ubebyggede arealer fremstår i overensstemmelse med kvarterets sædvanlige standard målt ud fra, hvorledes arealerne fremstår set fra offentligt tilgængelige arealer eller naboarealer. Det kan dreje sig om arealer både med og uden belægning.

Almindeligt rod er ikke udtryk for, at et ubebygget areal ikke er i sømmelig stand. Rodet skal have en skæmmende karakter for at det kan danne grundlag for, at en ejendom ikke er i sømmelig stand.

Indretninger:

Indretninger kan være mange forskellige ting. Det afgørende er, hvad der er sædvanligt for indretningens type, dens beliggenhed og kvarteret, hvori indretninger er beliggende.