

## F. t. l. vedr. byfornyelse og udvikling af byer

*2.4. Mulighed for indgreb i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare*

Efter de gældende regler er det kun ejeren af en udlejningsejendom, der har ret til at foretage undersøgelser af skimmelsvamp i det lejede, der griber ind i bygningens konstruktioner, f.eks. ved at fjerne tapet eller optage gulvbrædder.

I forbindelse med høringen over vejledningen om skimmelsvamp er der fremsat ønske om, at lejeren får ret til at foretage sådanne undersøgelser, idet skimmelsvampeangreb ofte er skjulte, og derfor kun kan identificeres gennem en såkaldt »destruktiv« undersøgelse.

Det skønnes imidlertid kun at være hensigtsmæssigt at give denne mulighed til kommunerne som et instrument, der kan anvendes, når de som led i deres tilsynsforpligtelse skal afgøre, om der foreligger et skimmelsvampeangreb. Herved sikres det, at der kun foretages destruktive indgreb af andre end udlejeren, når der foreligger en begrundet mistanke om kondemnabile forhold, der ikke umiddelbart kan konstateres.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen får adgang til at foretage nødvendige indgreb i bygningens konstruktioner i forbindelse med afgørelsen af, om der foreligger kondemnabile forhold f.eks. et skimmelsvampeangreb.

*2.5. Adgang til påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold*

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod beboelse eller ophold, når der foreligger sundheds- eller brandfarlige forhold (kondemnering). Når der er nedlagt forbud, har kommunalbestyrelsen mulighed for at forlange, at ejeren nedriver bygningen. Kommunalbestyrelsen har derimod ikke mulighed for at give en ejer påbud om at afhjælpe sundheds- eller brandfarlige forhold, selv om dette ud fra en samlet vurdering vil være mere rimeligt end nedrivning.

De gældende regler har således den negative effekt, at boliger, som har kondemnabile forhold, ikke vil blive istandsat, selv om det økonomisk set godt kunne betale sig. Boligerne vil blive kondemneret og derefter stå tomme. Kondemnerede lejligheder i etagebyggeri vil kunne komme til at stå som tomme »huller« i ejendommen. Tomme kondemnerede boliger skæmmer omgivelserne og forfalder ofte så meget, at nedrivning i sidste ende kan blive nødvendig.

Efter den tidligere byfornyelseslov kunne kommunalbestyrelsen give påbud til en ejer om at afhjælpe alvorlige mangler og kondemnabile forhold i en bygning, hvis det efter en samlet økonomisk, bebyggel-

sesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ville være rimeligt, at bygningen blev istandsat.

Hvis det derimod efter en samlet vurdering ikke var rimeligt at påbyde foranstaltninger, der kunne afhjælpe manglerne, måtte kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod beboelse eller ophold (kondemnering).

Både i forbindelse med høringen over vejledningen til kommunerne om skimmelsvamp og i forbindelse med evalueringen af byfornyelsesloven er der kommet forslag om at genindføre en hjemmel for kommunerne til at kunne give påbud om gennemførelse af byfornyelsesarbejder på de dårligste ejendomme.

Det foreslås på denne baggrund at indføre hjemmel til, at kommunerne kan give ejere påbud om at afhjælpe kondemnabile forhold. Efterkommer ejeren ikke påbuddet vil kommunalbestyrelsen efter forslaget have mulighed for at lade arbejderne udføre for ejerens regning eller forlange at overtage ejendommen med henblik på at gennemføre afhjælpning af de kondemnabile forhold. En afståelse efter forslaget vil efter Velfærdsministeriets opfattelse være ekspropriation efter grundloven. Det følger derfor af grundlovens § 73, at ejeren har krav på fuldstændig erstatning. Forslaget omfatter som følge heraf også bestemmelser herom.

Det foreslås, at påbudsmuligheden ikke skal omfatte almene boliger, idet kommunalbestyrelsen allerede har mulighed for at påbyde afhjælpning af kondemnabile arbejder gennemført efter regler i lovgivningen om almene boliger.

*2.6. Andre mindre ændringer*

Det foreslås, at den deklaration på ejer- og andelsboliger, der vedrører tilbagebetaling af støtte i forbindelse med salg af boligen, udvides til at omfatte statusskift i lighed med bestemmelsen for udlejningsboliger. Hensigten med ændringen er at forhindre muligheden for at kapitalisere støtte i forbindelse med, at ejendommen skifter status.

Det foreslås at ændre opgørelsesmetoden for tilskud til andelsboligejendomme i forbindelse med kondemnering således, at der ikke kan opnås større tilskud, end boligen er værd i handel ogandel.

*3. Økonomiske konsekvenser for det offentlige*

Der er fastsat en statslig udgiftsramme til byfornyelsesformål, som lægger loft over de statslige og kommunale udgifter til byfornyelse. De kommunale udgifter til bygningsfornyelse og kondemnering har samme størrelse som de statslige udgifter, idet staten refunderer 50 pct. af kommunernes udgifter til disse ordninger. Forslaget finansieres indenfor den eksisterende ramme, hvorfor forslaget ikke giver anledning til