



**Punkt 11.**

**Godkendelse af forbud mod beboelse og ophold (kondemnering) samt påbud om nedrivning. Sulsted, Kuskgårdsvej 51**

2015-002641

**By- og Landskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender kondemnering og påbud om nedrivning af ejendommen matr. nr. 65, Sulsted By, Sulsted, beliggende Kuskgårdsvej 51, Sulsted på grund af sundhedsfare. Det sker i medfør af Lov om byfornyelse og udvikling af byer §§ 76, stk. 1 og 77, stk. 2, Lovbekendtgørelse nr. 1041 af 31. august 2015.

*Beslutning:*

*Godkendt*



## Sagsbeskrivelse

I henhold til Lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 75, skal kommunalbestyrelsen føre tilsyn med ejendomme, der benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundheds- eller brandfarlige.

Ejendommen er en privat beboelsesejendom (enfamiliehus), som er opført i 1907. Huset er beliggende i Sulsted ud mod jernbanen og er synligt fra motorvejen. Bygningens facader er udført i murværk og tagdækningen er tegl. Huset er i en etage med udnyttet tagetage. Ejendommen er beboet.

Den 22. april 2015 blev der på Aalborg Kommunes foranledning, foretaget en besigtigelse og prøvetagning for skimmelsvamp. Der sås store huller og defekter flere steder i tegltaget. Opvarmning af bygningen vurderedes ikke at være mulig pga. huller i tag- og lofts konstruktion og defekte og manglende vinduer. Ved den udførte undersøgelse blev der påvist brandfarlige beklædninger på inder- og ydervægge samt konstateret udbredte rådskeer med risiko for nedstyrtning af dele af tagkonstruktionen. Der blev foretaget fugtmålinger og udtaget fire skimmelprøver, som afslørede sundhedsfarlig skimmelvækst i et omfang, der gør bygningen uanvendelig til beboelse og ophold. Fugtmålingerne viste overvejende meget høj fugtbelastning med risiko for organiske konstruktioner under nedbrydning.

Den 16. juni 2015 blev der udsendt en partshøring til ejeren vedrørende varsling af kondemnering med en frist på 14 dage til at komme med udtalelse.

Under partshøringen kom der udtalelse fra ejerens advokat om, at ejeren ønskede at foretage en gennemgribende istandsættelse af ejendommen og en renoveringsplan blev fremsendt. Aalborg Kommune accepterede via mail til ejers advokat d. 8. september 2015 en frist til 31. december 2015 til at udføre renoveringen. Bygningen er besigtiget ultimo december 2015, og det kunne her konstateres, at kravene til en bolig jf. Byfornyleslovens § 75 ikke er opfyldt.

## Kondemnering og nedrivning

Det indstilles, at det beslutes at nedlægge forbud mod, at bygningen benyttes til beboelse og ophold for mennesker, jf. Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer af 31. august 2015 § 76, stk.1. Der meddeles en frist på ca. 4 måneder for beboer til fraflytning af bygningen.

Samtidig indstilles, at der træffes beslutning om påbud om nedrivning jf. § 77, stk. 2, inden for en frist af 6 uger fra modtagelse af påbuddet.

Der vil blive tinglyst forbud mod beboelse og ophold i boligen jf. § 76, stk. 5. En kondemneringsbeslutning medfører, at ejendommens prioriteringsmuligheder begrænses efter lovens § 76 stk. 7-9.

## Permanent genhusning

Ejendommen er udlejet. Når en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af Lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal kommunen anvise husstanden en anden bolig.

Husstanden har også mulighed for selv at skaffe sig en anden bolig.

Kommunen har pligt til at yde indfasningsstøtte iht. lovens § 67. Indfasningsstøtten ydes over en periode på 10 år og ydes til den huslejestigning, som lejeren bliver påført ved genhusningen. Indfasningsstøtten udgør det første år 2/3 af forskellen mellem den hidtidige leje, og lejen i den anviste erstatningsbolig.

Iht. § 68, stk. 1, har husstanden også ret til godtgørelse af flytteudgifter i forbindelse med genhusningen.

Iht. § 79 kan ejere af en ejendom, der kondemneres, helt eller delvis søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning over for kommunalbestyrelsen, som afhjælper forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. § 76, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende et forslag til ombygning, hvis ejendommen eller en del af denne også efter gennemførelse af forslaget ville vedblive at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.



### **Økonomi**

I henhold til lovens § 82 kan kommunen søge 50 % statsrefusion af udgifterne til tilskud, erstatning og indgreb i bygningskonstruktioner.

De samlede udgifter til indfasningsstøtte, flytteudgifter og afspærring anslås til 80.000 kr.

Nettoudgiften for Aalborg Kommune anslås til 40.000 kr. efter statsrefusion (50 %).



Bilag:

Besigtigelsesrapport - Kuskgårdsvej 51