

REFERAT Byplan- og Bosætningsudvalg d. 10-03-2025

Mødedato Mandag d. 10. marts 2025 kl. 19:00

Mødested Højhuset Kulturhotel - Fællesmøde med MIN+BYB

Indholdsfortegnelse

Drøftelse af forestående arealudvælgelse i de lokale treparter.....	3
Drøftelse af visuelt skæmmende ejendomme.....	5

Punkt 21: Drøftelse af forestående arealudvælgelse i de lokale trepartar

06.11.00-P00-1-24

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X X

Sagsbehandler: Annika Sundberg Lauridsen

Øvrige sagsbehandlere: Jens Albert Hansen m.fl.

Resume

Herning Kommune bidrager til arealomlægningsplanerne for hovedvandoplandene Nissum Fjord, Limfjorden og Ringkøbing Fjord.

For at understøtte de udpegede politiske repræsentanters arbejde i de lokale trepartar ønskes en politisk drøftelse af de muligheder og dilemmaer, som er forbundet med at skulle løse arealplanlægningen.

Sagsfremstilling

Herning Kommune bidrager til arealomlægningsplanerne for hovedvandoplandene Nissum Fjord, Limfjorden og Ringkøbing Fjord. Dette betyder, at der skal udpeges en væsentlig andel af landbrugsarealerne i kommunen for at kunne indfri de indsatser til kvælstoffjernelse og CO₂-reduktion, der er udstukket via rammerne for Grøn Trepartsaftalen, som blev indgået i juni 2024 og implementeret via en bred aftale i Folketinget i december 2024. Omlægningsplanen skal principgodkendes i Byrådet inden udgangen af 2025.

Der foreligger et teknisk grundlag, som udpegningen skal tage udgangspunkt i og er rammesættende for opgaveløsningen i de Lokale Treparter. Men udtagningen af arealer har snitflader til mange andre kommunale interesseområder, som f.eks. muligheder for VE planlægning, natur og fritidsinteresser (adgang til natur), grundvandsbeskyttelse, skovrejsning, landbrugserhvervsinteresser m.v. Derudover skal arealudtagningen og fordelingen af indsatsen ske på tværs af kommuner i det enkelte vandopland.

Det forventes på kommende møder i de Lokale Treparter, at der vil være dagsordenssat drøftelser af mere principiel karakter for at fastlægge nærmere rammer for det udpegningsarbejde, som skal foregå.

For at understøtte de udpegede politiske repræsentanters arbejde lægges der med denne dagsorden op til en politisk drøftelse af de muligheder og dilemmaer, som er forbundet med at skulle løse arealomlægningen i de 3 vandoplande.

Sekretariatet for Lokal Trepert Nissum Fjord har fremsendt et oplæg til drøftelse af dilemmaer og muligheder, som vil blive fremlagt på mødet. Her skal nævnes et par eksempler:

Prioritering af "det store projekt" frem for "to små":

Kan give de bedste betingelser for multifunktionalitet og en effektiv indsats, fordi der arbejdes med færre projektarealer. Udfordringen ved store projekter kan være, at hele ejendomme kommer i spil, og at projekter kan "lukke ejendomme inde", som ikke er omfattet af udtaget. Prioritering af store projekter betyder ikke, at der ikke arbejdes med mindre projekter, der kan være vigtige og relevante.

Dilemmaer i forhold til fremtidens synergier:

Hvordan sikres fokus på lokale forankrede udviklingspotentialer/synergier i arbejdet med omlægningsplanen, eksempelvis landsbyudvikling, rekreative interesser, grundvandsbeskyttelse, skovrejsningstemaet i kommuneplanen, VE-interesser osv.

Frivillighed kontra effektivitet:

Naturligt fokuseres der på at nå længst gennem frivillighed, men hvad gør vi, når vi skal afveje projektmuligheder mellem ”det areal hvor der er lodsejere, der melder det ind, fordi de gerne vil deltage” og ”det areal hvor der ikke er meldt frivillighed ind, men der kan opnås større effektivitet/mere multifunktionalitet” (fx grundvandsbeskyttelse, natursammenhæng, okkerreduktion).

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø og direktøren for By, Erhverv- og Kultur indstiller,

at udvalget drøfter dilemmaer og retningsgivende kriterier for arealudpegningerne i omlægningsplaner for de tre vandoplande, som Herning Kommune er en del af.

Beslutning

Dilemmaer og retningsgivende kriterier for arealudpegningerne i omlægningsplaner for de tre vandoplande blev drøftet. Udvalgets bemærkninger vil blive taget med i det videre arbejde i de 3 lokale treparter for Ringkøbing Fjord, Nissum Fjord og Limfjorden.

Bilag

Oplæg til fællesmøde MIN og BYB den 10. marts 2025

Fraværende Erling Præstekjær

Punkt 22: Drøftelse af visuelt skæmmende ejendomme

02.03.00-G01-1-25

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X X

Sagsbehandler: Hans Eghøj

Øvrige sagsbehandlere: Louise Bruun Jensen, Peter Valentin

Resume

På baggrund af forskellige aktuelle eksempler på visuelt skæmmende ejendomme i Herning Kommune, er det besluttet, at forvaltningen skulle udarbejde en redegørelse for lovgrundlag og handlemuligheder for visuelt skæmmende ejendomme i Herning Kommune.

Det anbefales, at Herning Byråd på baggrund af redegørelsen, lovgrundlaget, de aktuelle kommunale eksempler og forvaltningens anbefalinger drøfter behovet, de forskellige handlemuligheder og initiativer jf. indstillingen.

Sagsfremstilling

Visuelt skæmmende ejendomme – faldefærdige ejendomme - som overskrift, dækker over en række forskellige problemejendomme, herunder ejendomme i forfald, oplagring af f.eks. skrotbiler og byggeaffald samt opførelse af nyt byggeri, der aldrig færdiggøres. Der ligger ofte flere forskellige årsager til grund, det kan f.eks. være en bygherre, der afventer bedre tider, manglende evne, økonomi, konkurser, brand, menneskelige skæbner m.m.

Sådanne ejendomme kan være til stor gene for det omkringliggende miljø og have negativ indflydelse på attraktiviteten af de nærliggende ejendomme. Ejendommene kan ligeledes give anledning til uhygiejniske forhold og påkræve en boligsocial indsats. Endelig kan der i enkelte tilfælde være tale om forhold, der giver anledning til en forureningsrisiko.

Derudover kan der også indgå mere overordnede kommunale interesser som f.eks., hvordan tager vores kommune og byer sig ud for tilflyttere, turister, besøgende, virksomheder m.m., med andre ord vil det kunne påvirke vores bosætning, etablering af nye virksomheder og turisme.

Derfor er emnet rimelig kompleks og vil ofte medføre tværgående indsatser på tværs af forvaltninger og lovgivningsområder.

For at skabe et overblik over lovgivning og regler på området har Styrelsen senest i 2019 udarbejdet en opstilling af de eksisterende lovgivningsmuligheder for at pålægge ejeren eller brugeren af ejendommen oprydning, således forholdet bringes i orden og ikke skæmmer det omkringliggende miljø (bilag 1).

Mulighederne for at håndtere visuelt skæmmende ejendomme findes bl.a. i planloven, byggeloven, miljøbeskyttelsesloven, byfornyelsesloven og i nogle særlige situationer også vejloven. I nogle tilfælde er det ligeledes muligt for naboer til en visuelt skæmmende ejendom selv at anlægge et civilt søgsmål.

Nedenfor ses en kort oversigt over hvilken lovgivning, der regulerer hvad. En skæmmende ejendom håndteres forskelligt afhængig af den konkrete situation. Er der tale om en forurenende aktivitet, så er det miljøbeskyttelsesloven, der forudsættes anvendt. Er der derimod tale om deponi af f.eks. byggeaffald, er det typisk planloven, der er relevant, men også byggeloven kan anvendes. Er der tale om nyt byggeri, der aldrig færdiggøres, er det byggeloven, der er anvendelig. Endelig vil der naturligvis også kunne opstå forskellige kombinationer mellem lovgivningerne afhængig af omfanget.

På længere sigt vil det imidlertid være byfornyelsesloven, der giver kommunen de bedste muligheder for en mere langsigtet effekt og ofte med det udfald, at en ejendom helt nedrives mod økonomisk kompensation.

- Planloven – skæmmende oplag, deponi, arkitektoniske/æstetiske hensyn via lokalplanlægning
- Byggeloven – usømmelig stand, sundhed og personsikkerhed
- Miljøbeskyttelsesloven – uhygiejniske forhold, forurenende aktiviteter

- Byfornyelsesloven – nedrivningstruede ejendom, boligsocial indsats, økonomiske reguleringsværktøjer
- Vejloven – ukrudt og bevoksning der ødelægger offentlige vejarealer eller er til gene for færdsel og trafiksikkerheden.
- Øvrige eksterne handlemuligheder – civile søgsmål vedr. naboretlige grænser som støv, støj, indblik m.v.

Handlemuligheder for Herning Byråd

Der foreligger flere handlemuligheder ud over de lovgivningsmæssige bestemmelser inden for de nævnte lovområder, som er oplistet i den udarbejdede pjece fra Styrelsen, "Håndtering af visuelt skæmmende ejendomme" (bilag 1.)

Flere af ovenstående lovområder har mere karakter af "her og nu" handlinger, der tager hånd om mindre forhold på ejendommen, men som ikke sikrer mere permanente og langsigtede ændringer for omgivelserne.

I det følgende anbefaler forvaltningen, at der ses nærmere på de primære lovområder, hvor der kan være et politisk råderum og muligheder for konkrete handlinger:

Byggeloven

Byggelovens § 14. Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

Stk. 2 Bestemmelserne i stk. 1 gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført. I bebyggede områder gælder de også for ubebyggede grunde.

Hvornår en ejendom er i sømmelig stand er ikke nærmere defineret, og det vil være en vurdering, som blandt andet vil være i forhold til omgivelserne, hvor bygningerne er placeret, hvor synlig den er for forbipasserende m.v.

Der skal en del til, og almindelig mangel på vedligehold vil ikke i forhold til byggeloven betyde, at ejendommen ikke er i "sømmelig stand".

Det er den enkelte kommune, der vurderer, hvad der er sømmelig stand i de konkrete tilfælde - det vurderes i forhold til bebyggelsens beliggenhed og omgivelserne i øvrigt. Overfor denne kommunale vurdering, står klagenævnspraksis og domstolspraksis som har fastsat rammerne for anvendelsen af § 14.

Ovenstående svarer også til det svar forvaltningen får ved henvendelse til Styrelsen.

Forvaltningen er blevet bedt om at undersøge, i hvilken udstrækning § 14 "*Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand*" kan bringes i anvendelse. Der findes lidt praksis på området, da § 14 i byggeloven er en ældre bestemmelse, som har været i byggeloven i hvert fald siden 1977.

Af praksis kan udledes, at man er tilbageholdende med at godkende påbud, som er afgivet ud fra rent æstetiske overvejelser.

Boligministeriet har i 1989 udtalt om anvendelsen af byggeloven. Byggelovgivningen har karakter af en offentligretlig reguleringslov, som har til formål at varetage de samfundsmæssige interesser i, at bebyggelser fx ikke er behæftet med fareforvoldende eller væsentlige mangler.

Udenfor dette område har den enkelte borger mulighed for, i medfør af almindelig naboret - evt. ved anlæg af et civilt søgsmål - at søge nabotvister, som ikke involverer offentlige interesser, løst.

I den sag som Boligministeriet udtalte sig om, kom retten frem til "at der på ejendommen var henlagt affald i et sådant omfang, at det virkede skæmmende i forhold til omgivelserne, men at forholdene ikke fandtes at være af særdeles graverende karakter." Praksis viser at forhold af skæmmende karakter, skal være af særdeles graverende karakter, førend § 14 kan bringes i anvendelse.

Retten fastslog, at "Efter [byggelovens § 1](#) er lovens formål at sikre bebyggelsens tryghed og kvalitet m.v., og et påbud der er meddelt alene til varetagelse af æstetiske hensyn findes at falde uden for de formål, der kan varetages med bygningslovgivningen".

Opmagasineret af genbrugsbyggematerialer blev i en sag fra 1997 accepteret, så længe at det var stablet og sorteret, til gengæld blev grundejer pålagt at fjerne andet skrot fra ejendommens arealer.

Det kan udledes af dommen, at byggelovens § 14 kan benyttes af en kommune til at påbyde en ejer at bringe sin ejendom i sømmelig stand, hvis rodet er særdeles graverende. Det er et krav for, at påbuddet kan effektueres, at det er formuleret tilstrækkeligt klart samt konkret og direkte relaterer sig til effekterne på grunden. Påbuddet skal ikke efterleves, hvis det er generelt formuleret. Der skal således konkret fremgå af påbuddet, hvilke effekter der skal ryddes op. Man kan derfor ikke påbyde en ejer at "rydde op på grunden", eller "bringe grunden i en sømmelig tilstand". Myndigheden skal konkret påbyde, hvad der skal ske.

I en afgørelse fra 2015 udtalte Statsforvaltningen, at Statsforvaltningen lagde vægt på, at pligtens omfang afhænger af ejendommens beliggenhed, således at der kan stilles større krav til f.eks. bygninger på et hovedstrøg. Denne afgørelse skal dog læses i sammenhæng med, at Byggeloven som udgangspunkt ikke kan anvendes til at regulere forhold ud fra æstetiske betragtninger. Og at man ikke i påbuddet kan gå længere end til lige netop at have fjernet det særdeles graverende forhold.

Et påbud kan aldrig gå længere end formålet, da det ellers vil være i strid med proportionalitetsprincippet. Dette princip sætter visse begrænsninger på en kommunes mulighed for at agere.

Der skal være tale om, at forholdet er skæmmende og af særdeles graverende karakter, før end et påbud kan udstedes. Et påbud kan ikke gå længere end dertil, hvor et forhold går fra at være særdeles graverende til "kun" at være graverende.

En undersøgelse af det kommunale tilsyns afgørelsesdatabase, samt register over afgørelser i henhold til byggelovens § 14, viser, at der er afgjort få sager vedrørende påbud efter byggelovens § 14, som går på "sømmelig stand" vurderingen. De afgørelser der trods alt er givet, retter sig fortrinsvis mod større oplag på ejendommen. – Af praksis kan udledes, at der skal være tale om store oplag af materialer, som skal have karakter af skrotplads lignende tilstande. Bestemmelsen kan jævnfør praksis ikke bruges til at regulere ukrudt eller haver, der ikke holdes. Eller ejendomme der fremstår slidte.

Bestemmelsen kan kun i begrænset omfang anvendes til at regulere ubeboede huse, der evt. venter på nedrivning. Fra praksis kan nævnes, at der kan gives påbud om, at ødelagte vinduer eller døre kan påbydes lukket med træplader, men man kan ikke påbyde grundejer at udskifte til nye vinduer eller døre. Hvis ejendommen er til fare for andre, kan de farlige forhold påbydes fjernet eller sikret, men ikke mere end det.

Det er blandt andet ud fra disse betragtninger, at man har set påbud som er godkendt, hvor påbuddet går på at sortere og samle oplag i bunker, men ikke at fjerne bunkerne. At lukke smadrede døre og vinduer med træplader i stedet for at udskifte med nye døre og vinduer.

Der findes ingen eksempler fra praksis på, at en ejer er blevet påbudt at rydde op på ejendommen og gøre den pæn og præsentabel igen. Der findes heller ikke eksempler på, at en ejer er blevet påbudt at bringe en ejendom i en sømmelig stand, der minder om de øvrige ejendomme i kvarteret.

Byggeloven giver kommunen mulighed for at stille krav til en ejendom, ejendommens ubebyggede arealer og ubebyggede grunde, så de ikke må frembyde fare for ejendommens beboere eller andre. En ejendom må ikke være behæftet med væsentlige installations- eller byggetekniske mangler og skal holdes i en sømmelig stand. Kommunen har alene hjemmel til at påbyde ejeren den strengt nødvendige udbedring, der alene sikrer ejendommen, og at den ikke er til fare. Det vil sige løse bygningsdele, som f.eks. at tagsten bliver fastgjort eller der sættes krydsfinerplader for åbne døre og vinduer. Herudover opstilling af hegn der f.eks. forhindrer adgang, hvor der f.eks. er risiko for sammenstyrtning.

Forvaltningen har rettet henvendelse til flere andre kommuner i forhold til deres praksis omkring Byggeloven.

Herunder bl.a. Horsens Kommune som har udarbejdet et juridisk notat for Byggelovens § 14 (bilag 2). Det er forvaltningens vurdering, at dette notat i overordnede træk svarer til vores egen tilgang, og at der ikke er forhold i notatet, som giver nye svar eller muligheder.

Derudover har forvaltningen kontaktet den ansvarlige chef i Horsens Kommune, som oplyser, at kommunen ikke gør andet end det, som lovgivningen i øvrigt giver mulighed for. Der skulle således ikke være tale om en ny tilgang. Horsens kommunes praksis på området respekterer altså de rammer for anvendelsen af § 14 som domstolspraksis og klagenævnspraksis har fastsat.

Der findes andre kommuner, som f.eks. Lemvig Kommune og Lolland Falster Kommune som mere har et fokus på dårlige boliger og opkøb af dem. Men det sker ikke via Byggeloven.

Kommunen kan tage stilling til, i hvor høj grad forvaltningen skal være særlig opsøgende på de ejendomme, som anses for potentielt at være på kant med Byggelovens § 14, men som også vil omfatte et stort resursetræk. Forvaltningen tager i øjeblikket hånd om de ejendomme, som vi selv bliver bekendt med men specielt ejendomme, som anmeldes af nabo eller omgivelserne. Derudover også hvis en lejer henvender sig vedr. en ejendoms mangler. eller hvis f.eks. kommunens hjemmepleje konstaterer, at boligens tilstand måske ikke lever op til en passende standard for en beboer.

Byfornyelse

Som et alternativ til Byggeloven har Kommunen også hjemmel i Byfornyelsesloven i forhold til at få nedrevet ejendomme, som ikke er holdt i sømmelig stand.

Byfornyelseslovens formål er at give kommunerne mulighed for at sikre gode boligsociale forhold i byerne og på landet. Mange steder i landet er mindre byer udfordret af tomme huse, som forfalder og derfor fremstår som uattraktive, og hverken kan sælges i fri handel eller på tvangsauktion. Tomme og faldefærdige huse bidrager negativt til bybilledet og kan medvirke til, at området fremstår som uattraktivt.

Kommunerne kan medvirke til at skabe velfungerende boliger og forskønne byerne med en række forskellige byfornyelsestiltag. Kommunerne kan bl.a. yde støtte til istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentligt nedslidte. Ligeledes kan kommunerne yde støtte til nedrivning af skæmmende ejendomme. Kommunalbestyrelsen kan bl.a. opkøbe nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning. Opkøb af ejendomme skal ske ved frivillig aftale mellem ejeren og kommunen eller på tvangsauktion. Kommunen kan også yde støtte til istandsættelse eller nedrivning på baggrund af en ansøgning fra ejeren.

Herning Kommune anvender allerede i dag Byfornyelsesmidler, og såfremt der skal ske en mere koordineret indsats i forhold til at få nedrevet udvalgte ejendomme, som kommunen mener at væsentlig skæmmende, vil det kræve en om disponering af de allerede afsatte midler.

Kommunen som sælger af en ejendom

Kommunen vil af og til være sælger af en ejendom. Ved salg af kommunal ejendom kan det i højere grad overvejes, om der skal stilles flere vilkår for f.eks. fjernelse eller nedrivning af bygninger, hvis bygningerne vurderes at være værdiløse eller eventuelt vil være i strid med områdets planlægning. Kommunen har muligheden for selv at forestå nedrivningen inden et salg, men har også mulighed for at stille vilkår og krav om nedrivning i udbudsmaterialet eller salgsvilkår.

Konklusion

De forskellige lovgivninger har deres respektive formål men også begrænsninger i forhold til, hvor langt en kommune kan gå. Uanset vurderer forvaltningen, at der via lovgivningen gives flere muligheder for at varetage sagsbehandling af visuelt skæmmende ejendomme, dels i forhold til de mere akutte handlinger, men også i forhold til mere langsigtede handlinger reguleret med planlægning og økonomiske værktøjer.

Den største udfordring er nok den grundlovssikrede private ejendomsret. Det vil sige, det er en ejers ret selv at kunne bestemme over ejendommens tilstand, så længe det ikke er i strid med samfundets lovgivning og til fare for omgivelserne.

I de fleste tilfælde har kommunen via frivillige aftaler med ejer og forskellige økonomiske kompensationer muligheder for at kunne finde rimelige løsninger, der imødekommer omgivelsernes og de offentlige interesser, men vejen dertil kan være lang og tung.

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø og direktøren for By, Erhverv- og Kultur indstiller indstiller,

at sagen drøftes.

Beslutning

Udvalget er indstillet på at skærpe praksis for opfølgning på visuelt skæmmende ejendomme i kommunen ved hurtigere opfølgning på aktuelle sager og skærpet opmærksomhed på håndhævelsespraksis, samt tættere politisk opfølgning ved formandskabet for Byplan og Bosætningsudvalget og Miljø, Infrastruktur og Naturudvalget.

Bilag

Håndtering af visuelt skæmmende ejendomme

Notat fra Horsens Kommune - håndhævelse af Byggelovens §14

Fraværende Erling Præstekjær