

Peter Bennedsen
Skjernvej 153
7280 Sønder Felding

BYFORNYELESNÆVNET

30-06-2011
STATSFORVALTNINGEN MIDTJYLLAND
ST. Blichers Vej 6
POSTBOX: 151
6950 RINGKØBING

JOURNAL NR.: 2010-732/15

SAGSBEHANDLER: MKLAAR

DIREKTE TELEFON: 7256 8555

TELEFON: 7256 8575

TELEFAX: 9732 4517

GIRO: 887 3747

EAN-NR. 5798000362314

midtjylland@statsforvaltning.dk

www.statsforvaltning.dk

TELEFONSTID:

MANDAG - ONSDAG: 09.00-15.00

TORS DAG: 12.30-17.00

FREDAG: 09.00-12.00

EKSPEDITIONSTID:

MANDAG-ONSDAG 09.00-15.00

TORS DAG 09.00-17.00

FREDAG 09.00-12.00

Ved e-mail modtaget den 8. november 2010 har De til Byfornyelsesnævnet for Region Midtjylland indgivet en klage over Herning Kommunes beslutning om kondemnering, samt påbud om nedrivning, af Deres ejendomme, beliggende Strøget 10, 12 og 14 i Sdr. Felding.

Som begrundelse for klagen har De navnlig henvist til forløbet af nogle forhandlinger, der i 2008 fandt sted mellem Dem og Herning Kommune om tilskud til istandsættelse m.v. af ejendommene. Ifølge klagen blev ejendommene da af kommunens repræsentanter vurderet bevaringsværdige og sunde nok til en renovering. I forlængelse af disse forhandlinger påbegyndte De renoveringen og fik fjernet det meste af det forfaldne indvendige materiale, herunder flere etageadskillelser og skorstene. Af forskellige årsager, herunder et faldende behov for boliger i byen, anså De det ikke for økonomisk forsvarligt at gennemføre hele renoveringsprojektet, som allerede havde kostet Dem flere hundrede tusinde kroner. I den anledning henvendte De Dem igen til kommunen og indledte forhandlinger om, hvorvidt et tidligere meddelt tilsagn om økonomisk støtte til renoveringen kunne bruges til nedrivning af ejendommene. Forinden der blev taget endelig stilling hertil, modtog De angiveligt kommunens ovennævnte beslutning og nedrivningspålæg.

Ifølge Deres klage påstår De begge dele ophævet, idet De "ønsker at have et frit valg mellem at rive Strøget 10, 12 og 14 ned og at fortsætte den udvendige renovering, med nyt tag, nye døre og vinduer og ny overfaldebehandling, og at afvente bedre tider for den indvendige renovering". Endvidere påpeger De, at De "betydeligt billigere end at bygge nyt, kan sætte ejendommene i stand, specielt efter det, der er ofret på at sanere indmaden".

Sagsfremstilling:

Beslutningen om kondemnering, og et samtidig meddelt påbud om senest den 15. december 2010 at nedrive ejendommene, er truffet af Herning Kommune, Byrådet, på møde den 21. september 2010 og meddelt Dem ved brev af 26. september 2010. Af brevet fremgår det blandt andet, at beslutningen er truffet i medfør af byfornyelseslovens § 76 og "på baggrund af kommunens besigtigelse af det fremskredne forfald og på grund af ejendommens centrale og meget synlige beliggenhed i Sdr. Felding", ligesom det vurderes at begge ejendomme både nu og i fremtiden "forvolder ulempe for de omboende og andre, der opholder sig eller færdes i nærheden". Endvidere anføres det, at påbuddet om nedrivning er givet i medfør af lovens § 77.

Til brug ved sagens behandling foretog kommunen en besigtigelse af ejendommene og udfærdigede den 9. juli 2010 et notat. Af dette fremgår det blandt andet:

"Ved besigtigelsen konstateredes det:

- Store huller i tage samt løse tagsten og plader.
- Murværket er flere steder forvitret p.g.a. afskallet puds.
- Udvendige trapper fremstår med afskallet beton.
- Bygningerne er mod Strøget, uden vinduer og rammer dertil, dog er vinduer i stueetages højde afskærmet med træplader.
- På bagsiden er flere vinduer knust og åbne.
- Vindueskarmer og sprosser er udtørret og porøse.
- Udvendige døre fremstår udtørret og porøse og med nedslidte overflader".

I notatet henvises der endvidere til, at disse punkter efter forvaltningens vurdering er i strid med bestemmelserne i bygge-lovens § 14.

Hørings svar:

Herning Kommune har i anledning af Deres klage afgivet en udtalelse af 8. december 2010. I denne anføres det blandt andet, at ejendommene gennem mange år har stået tomme og fremtræder forfaldne til stor gene for byen. Endvidere bemærkes det vedrørende ejendommens overgang fra tilskudsberettigede til kondemnabile, at "ejendommene var forfaldne men afskærmet mod påvirkninger af vejrliget, da til-sagnet blev givet i 2009. Siden da er forfaldet så fremskredent, at der er store huller i tagfladerne og flere vinduer uden glas. Dette forfald er efter Herning byråds vurdering så fremskredent, at ejendommen nu fremstår som kondemnabel.... Der er udarbejdet mæglervurderinger af ejendommens værdi, der viser, at ejendommene vil være mere værd efter nedrivning af bebyggelsen".

Kommunens bemærkninger med bilag har været forelagt Dem, der i e-mail af 29. december 2010 blandt andet påpeger følgende:

"1. Det er ikke korrekt at bygningerne er mere forfaldne i dag, end da de blev anset for at være bevaringsværdige.

2. Det er heller ikke korrekt, at der er tale om et fremadskridende forfald, som ejeren ikke har gjort noget for at hindre.

Fakta er at

1. ejeren siden ejendommene blev vurderet som bevaringsværdige har investeret i hundredvis af arbejdstimer på indvendigt at fjerne forfaldne dele af ejendommene og gøre dem klar til istandsættelse. I den forbindelse er skorstene fjernet og har efterladt huller i taget og knuste ruder.
2. Forberedelsen til istandsættelse blev stoppet af Herning Kommune ved skriftligt pålæg, fordi der ikke var søgt byggetilladelse. Egentlig istandsættelsen kunne heller ikke gå i gang før der var tilsagn om tilskud på vilkår, der kunne opfyldes økonomisk forsvarligt".

Besigtigelse:

Den 8. juni 2011 har Byfornyelsesnævnet - bestående af formanden Jens Schultz-Hansen samt medlemmerne Jørn Ulrik Hansen, Anna Hembo, Bo Wiedemann, Bo Fredsted, Steen Makne og Peter Laurrup - sammen med Dem og repræsentanter for Herning Kommune foretaget en besigtigelse af ejendommene.

Her frafaldt De den del af klagen, der vedrører kommunens beslutning om kondemnering af ejendommene, ligesom De bekræftede, at disse tilhører Dem personligt.

Afgørelsen om kondemnering står således ved magt, og Deres klage vedrører herefter kun nedrivningspåbuddet.

Under besigtigelsen oplyste kommunens repræsentanter, at man i forbindelse med områdefornyelsen af Sdr. Felding har modtaget mange henvendelser vedrørende ejendommenes tilstand.

I forbindelse hermed oplyste De, at De gerne vil fortsætte med, og bekoste, den udvendige renovering af ejendommene og forsyne disse med en ny klimaskærm, det vil sige nyt tag, nye døre og vinduer samt en overfladebehandling af murvær-

ket. Herefter vil ejendommene både udvendigt og i bybilledet fremtræde i pæn og nyrenoveret stand. Endvidere erklærede De, at dersom nedrivningspåbuddet ophæves, ville De påtage Dem at gennemføre renoveringen indenfor en frist på 12 måneder.

Hvad angår den indvendige renovering henviste De til, at der allerede er brugt flere hundrede tusinde kroner på fjernelse af forfalden indmad, men at konjunkturerne aktuelt har medført et markant fald i efterspørgslen på lejeboliger. Af samme årsag anser De det pt. ikke for økonomisk forsvarligt at gennemføre også denne del af renoveringsprojektet. Kommunens beslutning om kondemnering er i orden, men vil blive søgt ophævet, når behovet for boliger igen stiger, og ejendommene - som planlagt - også er blevet renoveret indvendig.

I forlængelse af besigtigelsen afholdt Nævnet møde, hvori også deltog Malene Kleist fra Statsforvaltningen Midjyllands sekretariat.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen traf Nævnet følgende enstemmige

A F G Ø R E L S E :

Under besigtigelsen kunne Nævnet gennem de byggesagkyndige medlemmer konstatere, at råhusene er i god stand og uden nævneværdige revner i ydervæggene. Den af klager hidtil foretagne renovering skønnes at være både grundig og adækvat, ligesom ejendommene aktuelt fremstår i en rimelig byggeteknisk stand. Endvidere skønnes en fortsat renovering "lige at gå til", og kan antageligt gennemføres på et økonomisk forsvarligt niveau.

Efter Nævnets opfattelse virker ejendommene såvel harmoniske som fint placeret i gadebilledet. Endvidere har de formentlig en vis lokalhistorisk betydning.

Under disse omstændigheder, og når tillige henses til det af klageren tilkendegivne om, at han indenfor en frist af 12 måneder vil foranstalte og bekoste den ovenfor omtalte renovering af ejendommens klimaskærm, findes der - i hvert fald ikke for tiden - at være tilstrækkeligt grundlag for opretholde det af kommunen givne nedrivningspålæg, hvorfor

b e s t e m m e s :

Det af Herning Kommune ved brev af 26. september 2010 givne pålæg om nedrivning af klageren, Peter Bennedsens, ejendomme, beliggende Strøget 10, 12 og 14 i 7280 Sdr. Føding, ophæves.

Klagevejledning:

Byfornyelsesnævnets afgørelse kan efter lovens § 92 af parterne, herunder kommunalbestyrelsen, indbringes for boligretten efter reglerne i lov om leje. Afgørelser efter § 49, § 74, stk. 1, og § 83, stk. 1 og 2, samt afgørelser efter bestemmelser fastsat i medfør af § 100 kan kun indbringes, hvis afgørelsen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse. Indbringelse skal ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

Indbringelse af nævnets afgørelse for boligretten efter § 92 ikke har opsættende virkning, medmindre boligretten efter begæring af klageren eller af kommunalbestyrelsen træffer bestemmelse derom.

Herning Kommune er ved selvstændigt brev bilagt kopi af nærværende brev orienteret om ovenstående.

Med venlig hilsen

Jens Schultz-Hansen
formand