

REFERAT By-, Erhvervs- og Planudvalget - Historisk d. 20-04-2017

Mødedato Torsdag d. 20. april 2017 kl. 16:30

Mødested Dragør Stuen

Mødedeltagere Allan Holst (A), Asger Larsen (I), Birger Larsen (O) (Fravær), Jerrik
Walløe (C) (Fravær), Ebbe Kyrø (T), Helle Barth (V), Morten Dreyer
(O)

Indholdsfortegnelse

Beslutning om kondemnering af lejemålet Møllevvej 9A.....	3
---	---

Punkt 1: Beslutning om kondemnering af lejemålet Møllevej 9A

16/3658

RESUMÉ:

Der skal træffes beslutning om kondemnering af lejemålet Møllevej 9A fordi der er konstateret vækst af skimmelsvamp i et omfang, som gør boligen uegnet til ophold og beboelse, indtil de forhold som forårsager skimmelvæksten er fjernet.

INDSTILLING:

Administrationen anbefaler, at lejemålet Møllevej 9A, Dragør erklæres uegnet til ophold og beboelse (kondemneres) pr. 1. maj 2017 med samtidig frist for fraflytning (flytning af lejers indbo) senest pr. 1. juli 2017, og med frist for udlejer til at søge kondemneringen ophævet inden for 6 måneder fra forbuddets udstedelse.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 20-04-2017

Anbefales over for ØU.

Kenneth Gøtterup (C) var indkaldt som stedfortræder for Jerrik Walløe (C).

Birger Larsen (O) var ikke til stede.

SAGSFREMSTILLING:

Dragør Kommune har fået en henvendelse fra Lejernes LO på vegne af lejer af lejemålet Møllevej 9A, Dragør hvori der blev udtrykt bekymring for, at der er skimmelsvamp i lejemålet.

Kommunen rekvirerede en mikrobiologisk undersøgelse og resultatet heraf forelå den 8. marts 2017.

Rapporten konkluderer, at der på overflader i køkken, vindfang, badeværelse, soveværelse og på vinduer er fundet synlige tegn på skimmelsvamp.

Desuden er der ved oplukning af gulvkonstruktionen påvist vækst af skimmelsvamp på undersiden af gulvbrædder og på betondæk, og det vurderes som værende overvejende sandsynligt, at niveauet af skimmelsvamp er enslydende for den resterende del af boligens gulvkonstruktion.

Det vurderes, at boligen som den fremstår i dag, ikke er egnet til beboelse før skimmelsvampen er fjernet.

I henhold til lov om byfornyelse er kommunen myndighed på området, og en konklusion som den der træffes i rapporten, giver kommunen en pligt til at kondemnere boligen ved at udstede forbud mod, at boligen anvendes til beboelse og ophold for personer jf. byfornyelsesloven § 76, stk. 1.

Forbuddet mod beboelse og ophold vil indebære, at lejer skal tilbydes en permanent erstatningsbolig af kommunen. Kommunen råder ikke lige nu over en egnet bolig som kan anvises lejer.

Lejer bor i dag ikke i lejemålet, men valgte selv at flytte på Dragør Fort før årsskiftet, grundet bekymringen for indeklimaet i boligen.

Således er der ikke umiddelbar og direkte fare for lejers helbred, og forbuddet anbefales derfor udstedt med virkning pr. 1. maj 2017.

Der er indledt drøftelser med lejer om, at kommunen deltager i betalingen for opholdet i fortet som midlertidig bolig, indtil lejer enten selv finder en egnet erstatningsbolig eller kommunen kan anvise en permanent erstatningsbolig jf. reglerne i byfornyelsesloven.

Formelt skal der dog fastsættes en frist for fraflytning/rømning af lejemålet – i den konkrete sag svarende til, at lejers indbo skal flyttes.

Denne frist foreslås fastsat til senest 2 måneder fra forbuddets udstedelse – altså senest 1. juli 2017.

Udlejer udtrykker i sit høringssvar ønske om, at fristen gøres kortere.

Kommunen er endvidere forpligtet til at dække dokumenterede, almindelige omkostninger forbundet med flytningen af lejers indbo.

Udlejer må på sin side ikke udleje lejemålet før de forhold som er årsagen til udstedelse af forbuddet mod ophold og beboelse er udbedret.

Byfornyelseslovens § 79 giver mulighed for, at kommunen i forbindelse med udstedelse af forbud mod beboelse, giver udlejer en frist for at søge kondemneringen ophævet, såfremt udlejer ønsker dette.

En ansøgning om ophævelse af kondemneringen kan kun imødekommes hvis udlejer fremsender forslag til ombygning/renovering over for kommunen. Renoveringen skal afhjælpe de forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. § 76, stk. 4. Kondemneringen ophæves kun efter gennemført renovering og besigtigelse.

Administrationen anbefaler, at udlejer får en frist på 6 måneder fra forbuddets udstedelse til at fremsende ansøgning.

LOVE/REGLER:

Reglerne i byfornyelsesloven som angiver at kommunen er myndighed på området.

Der er redegjort i sagsfremstillingen for de regler i loven som er af central relevans for denne sag.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Sagen vil have økonomiske konsekvenser for Dragør Kommune, men disse kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Det kan bl.a. nævnes at kommunen er forpligtet til at anvise erstatningsbolig og at kommunen – hvis lejen i den ny bolig er højere – kan blive forpligtet til at deltage økonomisk i en såkaldt ”indfasningsstøtte”.

I forhold til den konkrete sag vil der indledningsvist blive tale om refusion af forskellen mellem den leje der betales i det lejemål som kondemneres og den leje der betales på Dragør Fort.

Det kan oplyses at lejer i dag betaler 4.400 kr. om måneden for sit nuværende lejemål.

Udgifterne til flytning af indbo m.v. er også ukendte p.t.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Byfornyelsesloven stiller krav om, at lejer, udlejer og panthavere i ejendommen høres før der udstedes forbud.

Reglerne i forhold til høring af panthaver har bl.a. afsat i, at kondemneringen skal tinglyses på lejemålet/ejendommen og at lejemålet – så længe forbuddet opretholdes – ikke kan prioriteres yderligere, med mindre prioriteringen skal dække omkostninger til afhjælpning af de forhold som var årsagen til at forbuddet blev udstedt.

Administrationen udsendte den 28. marts 2017 høringsbrev til alle parter og ved høringsfristens udløb den 6. april 2017 var modtaget svar fra Udlejer og lejer.

Høringssvarene vedlægges denne sag som bilag i henhold til reglerne i byfornyelsesloven.

Det bemærkes særligt at udlejer ønsker en kortere frist end 2 måneder til bortfjernelse af lejers indbo, i det udlejer ønsker adgang til lejemålet.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

Ekstraordinært møde i By-, Erhvervs- og Planudvalget den 20. april 2017

Økonomiudvalget den 20. april 2017.

Bilag

Mikrobiologisk undersøgelse

Udlejers partshøringssvar

Lejers partshøringssvar