

Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Departementet

Byggeri og Boliglovgivning

2026-2251

SNB

Vejledning om kondemnering

(Udkast af 9. oktober 2026)

Indledning

Reglerne om kondemnering af sundhedsfarlige eller brandfarlige ejendomme findes i byfornyelseslovens kapitel 9, jf. lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021, som ændret ved lov nr. 889 af 21. juni 2022 og lov nr. 679 af 3. juni 2023.

Denne vejledning er udarbejdet til brug for udøvelsen af kommunalbestyrelsens opgaver efter kapitel 9 i byfornyelsesloven, der har til formål at sikre, at der gribes ind over for sundhedsfarlige eller brandfarlige forhold i ejendomme.

I vejledningen gennemgås hovedsageligt bestemmelserne i byfornyelseslovens kapitel 9, relevante bestemmelser i lov nr. 442 af 9. juni 2004 om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter samt andre regler i tilknytning til kondemnering.

Vejledning nr. 9350 af 18. maj 2015 om kondemnering bortfalder.

1. Formål

Formålet med reglerne er at sikre, at kommunalbestyrelsen griber ind over for sundhedsfarlige eller brandfarlige forhold i ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold. Loven beskytter de personer, der bor eller opholder sig i ejendommen, uanset hvordan sundhedsfaren eller brandfaren er opstået.

2. Anvendelsesområdet

Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse gælder alle ejendomme i kommunen, som benyttes til beboelse og ophold uanset ejerforhold og opførelsestidspunktet for ejendommen.

”Benyttelse” skal forstås således, at ejendommen lovligt og faktisk benyttes til beboelse og ophold for mennesker, underordnet om der er tale om natophold (fx lejligheder, rækkehuse), alene dagsophold (fx kontor, butikker) eller både og.

Almene boligorganisationers ejendomme er som udgangspunkt også omfattet af reglerne. Dog gøres der opmærksom på, at der er visse undtagelser til reglerne. Der henvises til afsnit 11.1.2.

Ejendomme, som lovligt kan benyttes, men som faktisk ikke anvendes til beboelse og ophold i kommunen, fordi de er tomme, er som udgangspunkt ikke omfattet af kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse. Dog kan kommunalbestyrelsens beslutninger, fx en beslutning om kondemnering, også omfatte tomme/ubenyttede ejendomme eller mindre dele heraf, såfremt den lovlige anvendelse er beboelse og ophold. Der henvises i øvrigt til afsnit 11.1.1.

3. Ejendomsbegrebet

I denne vejledning benyttes som udgangspunkt begrebet ”ejendom”, med mindre andet eksplicit fremgår, hvilket omfatter såvel ”ejendom”, ”beboelses- og opholdsrum” og ”bygning”.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets opfattelse, at det med benyttelsen af begrebet ”ejendom” tydeliggøres, at tilsynsforpligtelsen ikke kan begrænses til kun at gælde faktisk anvendte beboelses- og opholdsrum, men at hele ejendommen er omfattet af tilsynsforpligtelsen.

4. Ejerens forpligtelser

Det er ejeren af en ejendom, som har ansvaret for, at en ejendom ikke er sundhedsfarlig eller brandfarlig for de personer, der benytter ejendommen til beboelse og ophold.

Pligten gælder, uanset om ejeren selv bor i ejendommen, lader andre benytte ejendommen eller lejer boligen ud. Ejerens ansvar består, uanset hvordan sundhedsfaren eller brandfaren er opstået. Er sundhedsfaren eller brandfaren fx opstået på baggrund af en lejers misligholdelse, har det ingen betydning for ejerens ansvar efter byfornyelsesloven.

5. Kommunalbestyrelsens tilsyn

5.1. Udførelsen af tilsynet

Det er som udgangspunkt kommunalbestyrelsen, som har tilsynsforpligtelsen. Kommunalbestyrelsen har dog mulighed for at delegerer kompetencen til en boligkommission eller et stående udvalg. I vejledningen henvises gennemgående til kommunalbestyrelsen, men de samme regler gælder for en boligkommission eller et stående udvalg.

5.1.1. Kommunalbestyrelsen

I henhold til byfornyelseslovens § 75, stk. 1, påhviler det kommunalbestyrelsen at føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold.

Hvis kommunalbestyrelsen har besluttet selv at udøve beføjelserne efter lovens kapitel 9, stiller byfornyelsesloven ikke krav om, at der medvirker sagkyndig ekspertise i brandmæssig, lægelig og juridisk henseende, når kommunalbestyrelsen træffer beslutninger. Kommunalbestyrelsen kan dog benytte relevant sagkyndig bistand, som fx findes inden for kommunens administration, Styrelsen for Patientsikkerhed, brandmyndighederne, eller andre private aktører, som kan hjælpe med rådgivning i den konkrete sag.

De almindelige regler om intern delegation finder anvendelse.

5.1.2. Boligkommission

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed (pligter og beføjelser) efter lovens kapitel 9, jf. byfornyelseslovens § 81, stk. 1. Flere kommunalbestyrelser i forening kan ikke beslutte at oprette en fælles boligkommission.

5.1.2.1. Boligkommissionens sammensætning

Efter byfornyelseslovens § 81, stk. 2, er det kommunalbestyrelsen, der vælger boligkommissionens medlemmer. Medlemmerne vælges for samme tidsrum som kommunalbestyrelsens funktionsperiode. Valget af medlemmer foretages efter reglerne i kommunestyrelsesloven.

Boligkommissionen skal bestå af ni medlemmer, og den samlede kommission skal opfylde nedenstående seks kategorier, hvoraf medlemmerne i kategori 2-6 ikke må være medlem af kommunalbestyrelsen:

- 1) 1 formand og 2 medlemmer, der alle skal være medlem af kommunalbestyrelsen.
- 2) 1 medlem, der er læge.
- 3) 1 medlem, der har brandmæssig sagkundskab. Det er væsentligt, at dette medlem i længere tid har været beskæftiget med brandmæssige forhold såvel teoretisk som praktisk, herunder slukningstaktisk, fx kommunens brandchef.
- 4) 1 medlem, der er bygningsagkyndig. Dette krav anses for at være tilgodeset, hvis medlemmet er arkitekt, bygningsingeniør, eller bygningskonstruktør, og som aktuelt er beskæftiget inden for sit felt. Kravet kan endvidere anses for opfyldt, hvis medlemmet har en anden bygningsmæssig uddannelse og i væsentligt omfang varetager ledende funktioner i forbindelse med byggevirksomhed. Medlemmet bør have sagkundskab med hensyn til ejendomme, der benyttes til beboelse og ophold.
- 5) 1 medlem, der er jurist.
- 6) 1 medlem efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen og 1 medlem efter indstilling af de større lejerforeninger i kommunen. De to medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større grundejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. Foreningen kan ikke kræve medlemmet erstattet af en andet, hvis medlemmet senere mister sin tilknytning til foreningen. Findes der ikke større grundejerforeninger eller lejerforeninger i kommunen, eller afgiver disse ikke inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist indstilling om valg af medlemmer til kommissionen, vælger kommunalbestyrelsen selv en lejer og en ejer, der tillige er udlejer, jf. byfornyelseslovens § 81, stk. 3.

Såfremt en sag efter byfornyelsesloven vedrører en almen boligorganisations ejendom, skal grundejerrepræsentanten erstattes af et medlem, der vælges efter indstilling af de pågældende boligorganisationer i kommunen, og lejerrepræsentanten skal erstattes af et medlem, der vælges efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne i de almene boligorganisationer i kommunen, jf. byfornyelseslovens § 81, stk. 5.

Suppleanter

Samtidigt med valget af medlemmer, skal der vælges en suppleant for formanden og en eller flere suppleanter for hvert af de øvrige medlemmer, jf. byfornyelseslovens § 81, stk. 6. Dette sikrer, at en

beslutningsdygtig boligkommission altid kan mødes med kort varsel. Valget af suppleanter skal også foretages efter reglerne i kommunestyrelsesloven.

5.1.2.2. Boligkommissionens kompetence

I medfør af byfornyelseslovens § 81, stk. 8, fastsætter kommunalbestyrelsen retningslinjerne for boligkommissionens virksomhed.

5.1.2.3. Afstemningsregler

Boligkommissionens beslutninger træffes med almindelig stemmeflerhed, jf. byfornyelseslovens § 81, stk. 7. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Boligkommissionen kan under normale omstændigheder ikke overlade det alene til formanden at træffe afgørelse på boligkommissionens vegne. Det fremgår dog af forarbejderne til byfornyelsesloven, at formanden i yderst ekstraordinære situationer vil kunne afgøre en sag på boligkommissionens vegne, såfremt forholdene i en sag er så presserende, at en beslutning ikke kan udsættes til et møde i kommissionen. Har formanden truffet en beslutning alene, bør formanden derefter snarest muligt indkalde til et møde i kommissionen, hvor den trufne beslutning kan blive behandlet.

5.2. Tilrettelæggelsen af tilsynet

Kommunalbestyrelsen fastsætter selv retningslinjerne for udøvelsen af tilsynet og beslutter, hvorledes tilsynet tilrettelægges. Det er kommunalbestyrelsens ansvar at tilrettelægge tilsynet på en sådan måde, at formålet med reglerne bliver opfyldt.

5.2.1. Systematik

Overordnet kan tilsynet opdeles i tre faser:

- 1) Identifikation af ejendomme der kan være sundhedsfarlige eller brandfarlige (afsnit 5.2.2.).
- 2) Nærmere undersøgelse af identificerede ejendomme (afsnit 5.2.3.).
- 3) Hvad kommunalbestyrelsen kan tillægge vægt ved deres skøn af en identificeret ejendom (afsnit 5.2.6.).

5.2.2. Identifikation af ejendomme

Kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Ud af kommunalbestyrelsens overblik over ejendomme i kommunen, der lovligt og faktisk anvendes til beboelse og ophold, kan kommunalbestyrelsen identificere ejendomme, som fx har en særlig udsat beliggenhed, løbende erfaringer fra tilsvarende byggeri eller installationer, som kan medføre en forhøjet risiko for, at der indtræder sundhedsfare eller brandfare, som derfor kan undersøges nærmere.

Identifikationen kan ske på baggrund af generelle eller konkrete oplysninger, som kommunalbestyrelsen allerede er i besiddelse af, eller som kommunalbestyrelsen kan indhente.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at kommunalbestyrelsen blandt andet kan foretage følgende, for at identificere konkrete ejendomme:

- Føre periodiske tilsyn eller enkeltstående tilsyn.

Såfremt kommunalbestyrelsen vælger at føre periodiske tilsyn, kan der fastsættes en passende kadence for de periodiske tilsyn på baggrund af bygningsmassen i kommunen. Kommunalbestyrelsen kan derudover føre enkeltstående tilsyn med en konkret ejendom eller flere ejendomme. Tilsynet kan have et særligt fokusområde.

- Udarbejde periodiske risikoanalyser baseret på offentlige tilgængelige oplysninger eller andre oplysninger om ejendommen, som kommunalbestyrelsen er i besiddelse af.

Der er ikke et krav om at benytte bestemte metoder til at gennemføre risikoanalysen. Kommunalbestyrelsen kan benytte de metoder, som er fastlagt af branchen.

- Samarbejde eller indhente vejledende udtalelser fra andre myndigheder, sagkyndige eller eksterne parter.

Offentlige myndigheder har pligt til på begæring af kommunalbestyrelsen at afgive oplysninger til brug for kondemnering, jf. byfornyelseslovens § 105, stk. 1.

- Inddrage henvendelser vedrørende konkrete ejendomme.

Der kan være tale om henvendelser fra ejendommens ejer og beboerne, eller andre som er blevet opmærksom på forhold i ejendommen fx politiet, beredskabet, sundhedsvæsenet, sociale myndigheder eller andre borgere. Anonyme henvendelser kan også inddrages, hvis de har relevans.

- Indhente oplysninger om ejerforhold el.lign.

Der kan fx indhentes oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), EjendomsBeliggenhedsRegistret (EBR), Ejerfortegnelsen, Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB) eller kommunens byggesagsarkiv. Se endvidere punkt 5.1.1.

5.2.3. Nærmere undersøgelse af identificerede ejendomme

Har kommunalbestyrelsen identificeret en ejendom, de skønner er i risiko for sundhedsfare eller brandfare, skal kommunalbestyrelsen rejse en sag efter byfornyelsesloven. Dette indebærer dels en nærmere undersøgelse af den konkrete ejendom og dels en underretning til beboerne/brugerne om resultatet af undersøgelsen.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at kommunalbestyrelsen blandt andet kan foretage følgende, for at undersøge en ejendom nærmere:

- Indhente oplysninger om ejendommen eller benyttelsen af ejendommen.

Der kan fx indhentes oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), EjendomsBeliggenhedsRegistret (EBR), Ejerfortegnelsen, Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB), kommunens byggesagsarkiv, ejeren eller brugeren. Se endvidere punkt 5.1.1.

- Foretage besigtigelse af ejendommen og gennemføre nødvendige indgreb i ejendommens konstruktion.

At kommunalbestyrelsen kan foretage besigtigelse og destruktive indgreb i ejendommen fremgår af byfornyelseslovens § 105, stk. 2 og 3. Disse indgreb gennemgås særskilt nedenfor.

- Antage sagkyndig hjælp.

Der kan antages sagkyndig hjælp, som kommunens forvaltning ikke kan bistå med.

5.2.4. Besigtigelse

I medfør af byfornyelseslovens § 105, stk. 2, har kommunalbestyrelsen ret til adgang til en ejendom mod behørig legitimation og uden retskendelse.

For at kommunalbestyrelsen kan vurdere, om der foreligger sundhedsfare eller brandfare i en ejendom, er det Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at det som udgangspunkt vil være nødvendigt, at ejendommen besigtiges indvendigt, jf. også FOB 1971.66.

Når der er truffet beslutning om, at der skal foretages en besigtigelse med henblik på vurdering af, hvorvidt der er en sundhedsfare eller brandfare, finder reglerne i lov nr. 1121 af 12. november 2019 om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter (retssikkerhedsloven) kapitel 2 anvendelse. Reglerne herom gennemgås nedenfor, og der henvises til vejledning nr. 10326 af 22. december 2004 om lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter.

5.2.4.1. Gennemførelse af besigtigelse efter retssikkerhedsloven

Kommunalbestyrelsen skal som udgangspunkt, inden en besigtigelse gennemføres, underrette den person/de personer, der råder over ejendommen (parten), jf. retssikkerhedslovens § 5. Denne part kan være forskellig fra de personer, som efter de almindelige forvaltningsretlige principper vil blive betragtet som part i en sag. Kommunalbestyrelsen har i udlejningstilfælde kun pligt til at underrette lejeren og ikke udlejerens/ejeren.

Underretningen skal som udgangspunkt ske senest 14 dage inden, at besigtigelsen gennemføres, og skal indeholde følgende oplysninger:

- 1) Tid og sted for besigtigelsen.
- 2) Retten til at lade sig repræsentere eller bistå af andre.
- 3) Hovedformålet med besigtigelsen.
- 4) Det faktiske og retlige grundlag for besigtigelsen.
- 5) Oplysning om, at parten har mulighed for at gøre indsigelse mod besigtigelsen. Fristen for indsigelse bør ikke fastsættes til under 7 dage, så parten får rimelig tid til at overveje underretningen om besigtigelse. Fremsætter parten en indsigelse inden for den fastsatte frist, har kommunalbestyrelsen pligt til at vurdere, om der er grundlag for at fastholde besigtigelsen. Hvis kommunalbestyrelsen efter en nærmere vurdering af indsigelsen fastholder beslutningen om gennemførelsen af besigtigelsen, skal denne beslutning meddeles skriftligt over for parten, jf. retssikkerhedsloven § 5, stk. 3. Den skriftlige meddelelse om, at besigtigelsen vil blive gennemført, skal gives inden eller senest samtidig med gennemførelsen af besigtigelsen.
- 6) Oplysning om, at parten kan klage til byfornyelsesnævnet.

5.2.4.2. Om fravigelse af reglerne i retssikkerhedsloven

Fravigelse af reglerne om varsling af besigtigelse kan ske i visse tilfælde helt eller delvist. Følgende undtagelsesmuligheder efter retssikkerhedslovens § 5, stk. 4, kan være relevante i forbindelse med kondemnering:

- Formålet med besigtigelsen forspildes.
- Hensynet til parten selv taler for det, fx konkret samtykke til besigtigelsen uden forudgående underretning.
- Afgørende hensyn til private eller offentlige interesser.
- Underretning er umulig eller uforholdsmæssig vanskelig.
- Øjeblikkelig gennemførelse er påkrævet.

Delvis fravigelse af reglerne kan fx forekomme i de tilfælde, hvor det ikke er nødvendigt at underrette 14 dage inden besigtigelsen.

Gennemføres en besigtigelse uden forudgående varsling, skal kommunalbestyrelsen samtidig med gennemførelsen af besigtigelsen som udgangspunkt give parten skriftlig meddelelse om beslutningen, jf. retssikkerhedslovens § 5, stk. 6. Den skriftlige meddelelse skal indeholde de samme oplysninger, som en forudgående varsling skulle have indeholdt. Den skriftlige meddelelse skal derudover også indeholde en begrundelse for, hvorfor reglerne om varsling er fraveget.

Meddelelsen kan også afgives mundtligt, hvis hensynet til parten selv eller afgørende hensyn til andre private eller offentlige interesser taler for, at besigtigelsen gennemføres, inden kommunalbestyrelsen har haft lejlighed til at udarbejde en skriftlig meddelelse. En part, der har fået mundtlig meddelelse om besigtigelsen, kan inden 14 dage efter besigtigelsen forlange efterfølgende at få beslutningen meddelt skriftligt.

5.2.4.3. Afholdelsen af besigtigelsen

I praksis foretages besigtigelsen af repræsentanter fra kommunens forvaltning, som har byggeteknisk-, brandteknisk- eller sundhedsmæssig ekspertise. Kommunalbestyrelsen kan, hvis det er nødvendigt, antage relevant ekstern sagkyndig bistand hertil.

Politiet yder bistand til at opnå en i henhold til loven hjemlet adgang til en ejendom, jf. byfornyelseslovens § 105, stk. 4, fx hvor en part nægter at give adgang til ejendommen.

Under besigtigelsen skal der udarbejdes en rapport, hvis det viser sig at reglerne i byfornyelsesloven er tilsidesat, jf. retssikkerhedslovens § 8. Der er ikke fastsat krav til rapportens indhold, men rapporten kan omfatte oplysninger om besigtigelsens forløb herunder formål, tidspunktet for besigtigelsen, hvilke personer der var til stede, om besigtigelsen blev foretaget med eller uden samtykke, gennemførelse af destruktive indgreb i ejendommen, og sundhedsfarlige eller brandfarlige forhold, som konstateres under besigtigelsen. Rapporten kan vedlægges relevant dokumentation i form af fotos, fugtmålinger m.v.

Besigtigelsen skal foretages så skånsomt, som omstændighederne tillader det. Det kan dog efter omstændighederne være nødvendigt, at foretage destruktive indgreb i ejendommen, for at undersøge, hvorvidt der er sundhedsfare eller brandfare.

Efter besigtigelsen skal rapporten som udgangspunkt udleveres til parten.

Findes der efter besigtigelsen ikke anledning til at nedlægge et forbud om kondemnering, har kommunalbestyrelsen alene pligt til at udfærdige og udlevere en rapport om besigtigelsen, hvis parten anmoder om det inden 14 dage efter besigtigelsen. Kommunalbestyrelsen skal besvare begæringen snarest muligt.

Findes der efter besigtigelsen anledning til at nedlægge forbud mod beboelse og ophold, kan rapporten og forbuddet mod beboelse og ophold med fordel koordineres og fremsendes samlet.

5.2.5. Destruktive indgreb i ejendommen

I medfør af byfornyelseslovens § 105, stk. 3, har kommunalbestyrelsen adgang til at foretage nødvendige indgreb i bygningens konstruktioner med henblik på at afgøre, om der er sundhedsfare eller brandfare. Der kan fx fjernes af tapet, optages gulvbrædder eller åbnes vægge.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage nødvendig retablering efter et indgreb. Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at det ikke vil være nødvendigt at retablere, såfremt ejendommen fx skal nedrives, eller hvis de destruktive indgreb er nødvendige for at udbedre faren.

5.2.6. Kommunalbestyrelsens skøn

Når sagen er oplyst tilstrækkeligt, skal kommunalbestyrelsen vurdere, hvorvidt ejendommen er sundhedsfarlig eller brandfarlig. Helt overordnet gælder det, at sundhedsfaren eller brandfaren skal skyldes ejendommens beliggenhed, indretning eller andre forhold, jf. byfornyelseslovens § 75, stk. 1.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriet vurdering, at brandfarlig og sundhedsfarlig er særlige omstændigheder, hvor benyttelsen af ejendommen medfører en overhængende risiko for en skade på brugerens sundhed eller brandsikkerhed, hvorefter det kræves, at ejendommen eller en del heraf kondemneres.

5.2.6.1. Sundhedsfare

Byfornyelseslovens § 75, stk. 2-4, angiver kriterierne for, hvad en ejendom som minimum skal opfylde, for at ejendommen kan anses for at være sundhedsmæssig forsvarlig. Der er alene tale om, hvilke minimumskriterier kommunalbestyrelsen navnlig skal tage hensyn til, hvorfor andre forhold også kan inddrages i vurderingen.

Minimumskriterierne er vanskelige at definere eksakt. Kommunalbestyrelsen skal derfor udøve et skøn over, om ejendommen konkret er forbundet med sundhedsfare. Skønnet skal foretages med hensyn til benyttelsen af ejendommen, jf. byfornyelseslovens § 75, stk. 2.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at kommunalbestyrelsen som udgangspunkt godt kan vurdere forholdene på baggrund af en gennemsnitlig rask person. Men er der forhold, som tilsiger, at kommunalbestyrelsen ikke kan tage udgangspunkt i en gennemsnitlig rask person, skal kommunalbestyrelsen vurdere den konkrete benyttelse. Det vil være en konkret vurdering, om kommunalbestyrelsen skal vurdere den konkrete benyttelse.

Ved skønnet, om der foreligger sundhedsfare, skal der navnlig tages hensyn til, om den pågældende ejendom væsentligt afviger fra følgende mindstekrav:

1) Yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj.

2) Have fyldestgørende adgang for dagslys.

3) Have forsvarlig adgang for luftfornyelse i almindelighed gennem et eller flere oplukkelige vinduer direkte til det fri. Det bemærkes, at dette krav skal ses i sammenhæng med de nuværende krav til ejendomme efter bygningsreglementet.

4) Have mulighed for tilstrækkelig opvarmning.

5) Have et tilfredsstillende indeklima. Der henvises til vejledning nr. 47 af 7. juni 2008 om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum. Kommunalbestyrelsen kan derudover være opmærksomme på partikler, stoffer m.v., som kan forurene indeklimaet, fx asbest, radon, PCB, bly (tungmetaller) herunder deres grænseværdier, vejledende grænseværdier eller anbefalinger.

Særlige mindstekrav for beboelse

Kravene til lejligheder i § 75, stk. 4, stammer fra lov nr. 212 af 31. maj 1939 om boligtilsyn og sanering af usunde bydele (1939-loven), hvor begrebet lejlighed forstås som beboelsesenhed.

Følgende mindstekrav gælder for beboelsesenheder. Er der flere beboelsesenheder i en ejendom, gælder kravene hver enkelt enhed:

1) Have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand. Alle boliger skal have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand. Drikkevandet kan være forbundet med sundhedsfare, såfremt fx grænseværdier for bakterier overskrides. Oftest vil problemer med drikkevandsforsyningen være forhold uden for ejendommen, som derfor ikke vedrører den konkrete benyttelse af ejendommen. Disse forhold vil skulle påtales efter vandforsyningsloven. Der gøres dog opmærksom på, at der kan være rørføring fra skel og ind i bygningen enten over eller under jorden, som kan have betydning for drikkevandskvaliteten, der kan udgøre sundhedsfare.

2) Have behørigt afløb for spildevand. Afløb skal være tætte og skal sikre, at spildevand fra wc/bad og køkkener ikke kan komme i kontakt med drikkevandsforsyning, eller at spildevandet i øvrigt kan medføre forurening i ejendommen.

3) Have tilfredsstillende adgang til wc. Der kan være tale om sundhedsfare, såfremt wc er placeret uden for boligen i en særskilt bygning. Derudover kan manglende håndvask på et wc være et kondemnabelt forhold. Ved en konkret bedømmelse af forholdene kan wc-rummets tilstand, afstanden mellem boligen og wc'et og antallet af husstande, som benytter det samme wc, tages i betragtning. Uanset at ejendommen er forsynet med wc indeni, kan alder, nedslidning, mangler m.v. begrunde, at der er tale om sundhedsfare.

Andre forhold

Ud over ovenstående kan andre forhold også indgå i skønnet over, om der foreligger sundhedsfare, idet det ikke fremgår af § 75, stk. 2, at der udelukkende skal tage hensyn til minimumskravene i stk. 2-4.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at kommunalbestyrelsen blandt andet kan tillægge følgende forhold vægt både ift. vurderingen af minimumskravene og andre forhold:

- Byggetilladelser og eventuelle nedrivningstilladelser.

- Ejendommens vedligeholdelsestilstand og faktiske forhold i øvrigt.
- Påbud udstedt i medfør af anden lovgivning.
- Risikoanalyse af ejendommen.
- Mulige indgreb i henhold til anden lovgivning for at sikre at ejendommen forbliver sund.
- Igangværende arbejder på ejendommen.
- Resultatet af en undersøgelse overskrider en grænseværdi, vejledende grænseværdi eller anbefaling.
- Sundhedstilstanden for en eller flere brugere af ejendommen.
- Varigheden af et for ejendommen utilstrækkeligt forhold eller en forurening.
- Skadedyrsangreb.

5.2.6.2 Brandfare

Byfornyelseslovens § 75, stk. 5, angiver, hvad en ejendom som minimum skal opfylde, for at ejendommen kan anses for at være brandmæssig forsvarlig. Det fremgår, at kommunalbestyrelsen især skal tage hensyn til byggemåden og indretningen. Der er alene tale om, hvad kommunalbestyrelsen især skal tage hensyn til, hvorfor andre forhold også kan inddrages i vurderingen.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med reglerne i brandsikringsloven, idet brandsikringsloven fortsat er gældende og i det væsentlige omfatter adgangsforhold. Hvis brandfaren kan afhjælpes alene efter brandsikringsloven, bør denne anvendes. Der henvises til afsnit 11.1.3.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at kommunalbestyrelsen blandt andet kan tillægge følgende forhold vægt både ift. vurderingen af byggemåden og indretningen samt andre forhold:

- Byggetilladelser og eventuelle nedrivningstilladelser.
- Ejendommens vedligeholdelsestilstand og faktiske forhold i øvrigt.
- Påbud udstedt i medfør af anden lovgivning.
- Risikoanalyse af ejendommen.
- Mulige indgreb i henhold til anden lovgivning for at sikre at ejendommen forbliver brandsikker.
- Igangværende arbejder på ejendommen.
Konsekvensanalyse for udvikling af brand herunder om der er en akut risiko for, at der kan opstå en brand, som kan lede til personskade i ejendommen.
- Forskellen mellem ejendommens faktiske brandsikkerhed og normerne for brandsikkerhed herunder den tekniske udvikling. Det bemærkes i den sammenhæng, at en ejendom, der lovligt er opført efter de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet, ikke senere kan blive mødt med krav om opfyldelse af nye skærpede krav.
- Fejl eller mangler i brandsikkerheden, som medfører en uacceptabel svækkelse eller belastning af brandsikkerheden herunder en øget risiko for personskade eller død for brugeren.
- Forekomsten af materialer herunder beklædninger, som kan være medvirkende til en acceleration af en opstået brand.

6. Kommunalbestyrelsens handlemuligheder

Regelsættet er oftest forbundet med kommunalbestyrelsens mulighed for at kondemnere ejendomme. Men ud over kondemnering har kommunalbestyrelsen også andre muligheder, som kommunalbestyrelsen kan benytte sig af. Nedenfor gennemgås kommunalbestyrelsens forskellige handlemuligheder. Der henvises i øvrig til afsnit 11.

6.1. Midlertidigt ændringsforbud

Hvis kommunalbestyrelsen skønner, at en ejendoms benyttelse er forbundet med sundhedsfare eller brandfare, men kommunalbestyrelsen endnu ikke er i stand til at træffe en beslutning om, hvorvidt ejendommen skal kondemneres, kan kommunalbestyrelsen nedlægge et forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, mens forholdet afklares, jf. byfornyelseslovens § 80, stk. 1. Forbuddet kan maksimalt vare i 2 år, og kommunalbestyrelsen skal tinglyse forbuddet på ejendommen. Forbuddet skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgang efter byfornyelseslovens § 83. Forbuddet bortfalder, når kommunalbestyrelsen meddeler forbud efter § 76 eller ikke har fundet anledning til at træffe beslutning efter byfornyelseslovens kapitel 9.

Hvis kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på fx ved byggesagsbehandling, besigtigelse, henvendelse udefra eller på anden måde, at der på en ejendom, hvor der formodes at foreligge kondemnabile forhold, påtænkes gennemført ændringer, som kan blive overflødige ved et muligt forbud, bør kommunalbestyrelsen nedlægge et midlertidigt ændringsforbud. Da det midlertidige forbud ikke modvirker sundhedsfare eller brandfare, bør det hurtigst muligt følges op af en beslutning om, hvorvidt der skal meddeles forbud efter byfornyelseslovens § 76.

Der skal være en stærk formodning om, at der foreligger en sådan sundhedsfare eller brandfare, og at der kan træffes beslutning om kondemnering, for at kommunalbestyrelsen kan nedlægge et midlertidigt ændringsforbud efter byfornyelseslovens § 80, stk. 1.

Kommunalbestyrelsen skal være opmærksom på, at det ved at nedlægge ændringsforbud efter byfornyelseslovens § 80, stk. 1, også kan forhindres, at kondemnabile forhold fx stabiliseres, idet det også hindres, at der kan gennemføres arbejder, som kan stoppe sundhedsfaren eller brandfaren.

Ændringsforbuddet indebærer bl.a., at der ikke kan foretages om- eller tilbygninger, og at der ikke kan ske en ændret benyttelse af bygningen. Kommunalbestyrelsen får således mulighed for fx at undlade at meddele byggetilladelse i en periode, mens det søges afklaret, om der skal træffes en beslutning om kondemnering af ejendommen.

6.2. Begrænsning af udlejning - anmeldelsesordning

For at undgå at kondemnabile boliger udlejes, og der derefter skal ske genhusning m.v., kan kommunalbestyrelsen indføre en anmeldelsesordning. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at ejere af ejendomme i kommunen, der påtænkes udlejet til beboelse, skal anmelde den påtænkte udlejning til kommunen senest 30 dage inden lejekontraktens indgåelse. Kommunalbestyrelsen fastsætter den nærmere procedure for anmeldelse herunder eventuelle formkrav. Det er udelukkende lejeforhold om beboelse, som omfattes af anmeldelsesordningen. Herunder er udlejning af værelser omfattet.

Ejendomme, som har været udlejet inden for de seneste 6 måneder regnet fra udløbet af den seneste lejekontrakt, og som er opført senest 40 år før datoen for anmeldelsen, er ikke omfattet af anmeldelsesordningen.

Kommunalbestyrelsens beslutning om at indføre en anmeldelsesordning skal offentliggøres tre måneder før, at anmeldelsesordningen træder i kraft. Kravet skyldes, at kommunalbestyrelsens beslutning om at indføre en sådan anmeldelsesordning har væsentlig betydning for borgere, som enten påtænker at udleje eller leje en bolig, og der vil være behov for at sikre nødvendig information til borgerne. Udlejere og lejere i den pågældende kommune skal have tid til at omstille sig i forhold til det nye krav om anmeldelse.

Kommunalbestyrelsen kan, når en ejendom er omfattet af kommunalbestyrelsens beslutning og er anmeldt til udlejning, besigtige ejendommen. Beslutningen om besigtigelse skal ske senest 15 dage efter anmeldelsen af udlejningen. Kommunalbestyrelsen skal herefter give udlejeren meddelelse om, hvorvidt der er truffet beslutning om besigtigelse af ejendommen, eller om der skal indhentes yderligere oplysninger fx billeddokumentation.

Finder kommunalbestyrelsen på baggrund af anmeldelsen, yderligere indhentede oplysninger eller besigtigelsen, at der ikke er noget til hinder for, at den anmeldte lejebolig kan udlejes, orienteres udlejeren herom inden 30 dage fra anmeldelsen er modtaget, hvorefter udlejeren kan indgå et lejeforhold.

Hvis ejendommen ved besigtigelsen vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen kan kondemneres, kan kommunalbestyrelsen senest 30 dage efter anmeldelsen indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler efter proceduren i lov om boligforhold § 87. Der henvises til afsnit 11.3.1.

Finder kommunalbestyrelsen på baggrund af anmeldelsen, yderligere indhentede oplysninger eller besigtigelsen, at ejendommen er sundhedsfarlig eller brandfarlig, kan kommunalbestyrelsen kondemnere ejendommen. Kommunalbestyrelsen kan kondemnere ejendommen, selvom der endnu ikke er flyttet en ny lejer ind.

Har ejeren ikke anmeldt en påtænkt udlejning, eller har ejeren tilladt en lejer at flytte ind inden fristen på de 30 dage, kan kommunalbestyrelsen gennemføre genhusning helt eller delvist for ejerens regning, jf. byfornyelseslovens § 80 a, stk. 4.

6.3. Kondemnering

Har kommunalbestyrelsen skønnet, at benyttelsen af ejendommen er forbundet med sundhedsfare eller brandfare, skal kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at ejendommen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering).

6.3.1. Kommunalbestyrelsens handlepligt

Byfornyelseslovens § 76 angiver, at kommunalbestyrelsen ”kan” nedlægge forbud mod beboelse og ophold.

Det er Børne-, Ældre- og Boligministeriets vurdering, at såfremt kommunalbestyrelsen finder, at en ejendom er sundhedsfarlig eller brandfarlig har kommunalbestyrelsen som udgangspunkt pligt til at kondemnere ejendommen.

Som undtagelse hertil finder Børne-, Ældre- og Boligministeriet, at kommunalbestyrelsen ikke har en pligt til at kondemnere tomme ejendomme, idet det som udgangspunkt ikke vil være relevant at

nedlægge et forbud mod beboelse eller ophold, når ejendommen ikke benyttes. Men der gøres opmærksom på, at forbud kan omfatte beboede og ubeboede ejendomme efter byfornyelseslovens § 76, stk. 1, 2. pkt., hvorefter kommunalbestyrelsen ikke er afskåret fra at kondemnere tomme ejendomme. Der henvises i den forbindelse til afsnit 6.5.

6.3.2. Partshøring

Inden kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om kondemnering, skal der gennemføres en partshøring efter forvaltningslovens regler.

6.3.3. Meddelelse om kondemnering og tinglysning

Træffer kommunalbestyrelsen efter partshøringen afgørelse om, at der skal nedlægges forbud mod, at ejendommen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold, skal forbuddet meddeles skriftligt til ejeren og indeholde følgende oplysninger:

- 1) Hjemmelsgrundlaget.
 - 2) Hvilke lokaliteter der kondemneres.
 - 3) Om forbuddet gælder både beboelse og ophold.
 - 4) En beskrivelse af de forhold der begrundet kondemneringen af lokaliteterne.
 - 5) Hvornår ejendommen skal være fraflyttet og ryddet. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med meddelelsen af forbud fastsætte en frist for fraflytning og rydning af de kondemnerede lokaliteter. Er der alene tale om forbud mod beboelse, skal det fremgå, fra hvornår de kondemnerede lokaliteter alene må benyttes til ophold. Fristen skal fastsættes i forhold til den risiko, der er ved benyttelsen eller beboelsen. Fristen må ikke overstige 15 år. Skønnes fortsat benyttelse forbundet med nærliggende brandfare eller sundhedsfare, hvor det vil være nødvendigt at kondemnere straks eller med meget kort frist, må fristen ikke overstige 6 måneder. Selv om der skal være fastsat et nøjagtigt tidspunkt, kan det bestemmes, at et forbud skal træde i kraft ved ophøret af en nuværende lejeaftale og senest en bestemt dato.
- Kommunalbestyrelsen skal derudover vurdere, hvorvidt der foreligger ganske særlige forhold, fx hvor kondemneringen kun udgør en lille del af en ejendom eller den enkelte brugsenhed i bygningen, kan et forbud begrænses således, at de nuværende brugere kan fortsætte benyttelsen enten i et bestemt åremål, til deres fraflytning eller til deres død, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2, 2. pkt. Anvendelsen af denne fravigelse forudsætter, at der ikke er tale om nærliggende sundhedsfare eller brandfare. Det forudsættes endvidere, at de nuværende brugere har benyttet de kondemnerede lokaliteter i længere tid, og at de samtidig ønsker at forblive i det kondemnerede. Bestemmelsen gælder kun for de nuværende beboere. Er der tale om et lejeforhold, gælder det også kun de nuværende lejere, og ikke personer som efter lejelovgivningen har ret til at fortsætte lejemålet. Forbuddet bør i disse situationer angive navn og personnummer på den eller de personer, som får ret til at fortsætte benyttelsen.
- 6) Orientering om reglerne for at opnå erstatningsboliger, økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v.
 - 7) Orientering om reglerne i byfornyelseslovens §§ 76, stk. 7-9, og 79. Kommunalbestyrelsen skal fastsætte en frist for, hvornår ejeren senest skal søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et

forslag til ombygning. Fristen kan ikke være kortere end 2 måneder, og fristen må kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder.

Derudover skal kommunalbestyrelsen orientere om indskrænkningen i prioriteringsmuligheden. En kondemneret ejendom må ikke prioriteres eller omprioriteres. Ejendommen kan kun prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi, såfremt kommunalbestyrelsen samtykker hertil, hvis kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller der foreligger et godkendt forslag til ombygning. Indskrænkningen i prioriteringsmulighederne omfatter ikke lån, der optages til afhjælpning af de forhold, der har begrundet kondemneringen.

8) Orientering om muligheden for at opnå tilskud. Er kondemneringen omfattet af byfornyelseslovens § 78, skal der ligeledes fremgå oplysning om reglerne for at opnå tilskud efter § 78. Kommunalbestyrelsen skal herunder oplyse, at ansøgning om tilskud skal være indgivet for kommunalbestyrelsen inden 6 måneder efter modtagelsen af forbuddet. Såfremt forbuddet er søgt ophævet ved et forslag til ombygning eller er indbragt for byfornyelsesnævnet eller domstolene, regnes 6-måneders-fristen dog først fra tidspunktet for meddelelsen af kommunalbestyrelsens eller byfornyelsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen.

9) Klageadgang efter byfornyelseslovens § 83.

Særligt for udlejningsejendomme

Er ejendommen udlejet, skal lejeren, samtidigt med at forbud meddeles ejeren, skriftligt meddeles om forbuddet. Forbuddet skal som minimum indeholde punkt 1, 2, 3, 5, 6 og 9.

Særligt for panthavere

Er der panthavere i ejendommen, skal panthaverne, samtidigt med at forbud meddeles ejeren, skriftligt meddeles om forbuddet. Forbuddet skal som minimum indeholde punkt 1, 2, 3, 4 og 9.

Tinglysning

Samtidigt med at forbud meddeles ejeren og eventuelle lejere og panthavere, skal forbuddet tinglyses på ejendommen. Det tinglyste forbud skal indeholde oplysning om, at prioriteringsmuligheden i byfornyelseslovens § 76, stk. 7-9, er indskrænket. Forligger der ganske særlige forhold, hvorefter fravigelsen under punkt 5 er anvendt, bør dette ligeledes fremgå af det tinglyste forbud med angivelse af, hvem der har ret til at forsætte benyttelsen ud over den normale kondemneringsfrist på maksimalt 15 år. Ejeren skal have en kopi af det tinglyste forbud, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 5, 2. pkt.

Samtidigt med eller snarest efter at kommunalbestyrelsen har tinglyst forbuddet, skal kommunalbestyrelsen underrette vurderingsmyndighederne om, at ejendommen er kondemneret, jf. ejendomsvurderingslovens § 56. Dette skyldes, at der ved den førstkommande årsvurdering efter kondemneringsbeslutningen skal foretages ansættelse til ejendomsværdi og grundværdi under hensyn til den indskrænkning i ejendommens udnyttelsesmulighed, der er sket ved kondemneringen.

6.3.4. Ændring af et allerede nedlagt forbud

Kommunalbestyrelsen kan ændre et allerede nedlagt forbud, hvis der fx indtræffer en forværring af forholdene, eller hvis der fremkommer nye oplysninger. I disse tilfælde vil kommunalbestyrelsen fx kunne udvide det nedlagte forbud til at omfatte en større del af ejendommen og vil ligeledes kunne

forkorte fristen for forbuddets ikrafttræden, hvis kommunalbestyrelsen finder, at den fortsatte benyttelse af de kondemnerede lokaliteter vil være uforsvarlig på et tidligere tidspunkt.

6.4. Påbud

Samtidigt med eller efter der er nedlagt forbud, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om afhjælpning, afspærring eller nedrivning.

6.4.1. Påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold

Vil det ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen, samtidigt med eller efter der er nedlagt forbud, meddele påbud herom, jf. byfornyelseslovens § 75 a, stk. 1.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen ikke kan meddele påbud fsva. ejendomme, hvor kommunalbestyrelsen kan meddele påbud efter almenboliglovens § 165, stk. 1 eller friplejeboligloven § 89, stk. 2, jf. byfornyelseslovens § 75 a, stk. 2.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om der skal meddeles påbud efter § 75 a, stk. 1, lægges der vægt på, hvad det vil koste at afhjælpe de kondemnabile forhold set i forhold til ejendommens standard efter arbejdernes gennemførelse herunder ejendommens restlevetid. Det er hensigten, at afhjælpningspåbud kan anvendes, hvis ejendommen kan benyttes i længere tid, efter at påbuddet er gennemført.

Påbuddet skal være skriftligt, sendes til ejeren og eventuelle lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet, samt indeholde følgende oplysninger:

- 1) Hjemmelsgrundlaget.
- 2) Angivelse af hvilke foranstaltninger der skal gennemføres. Udgifterne til afhjælpning af faren påhviler altid ejeren. Såfremt de udførte foranstaltninger undtagelsesvist ikke medfører en forøgelse af ejendommens værdi, yder kommunalbestyrelsen ejeren erstatning for tabet, jf. byfornyelseslovens § 75 b, stk. 1. Der henvises til afsnit 8.4.
- 3) Fristen for gennemførelse af påbuddet. Længden af fristen for gennemførelse af påbuddet må fastsættes i forhold til omfanget af de foranstaltninger, der påbydes gennemført, og risikoen ved fortsat beboelse.
- 4) Oplysning om mulighederne for at søge offentlig støtte efter kapitel 3 eller 4 i byfornyelsesloven.
- 5) Klagemulighed efter byfornyelseslovens § 83.

Tinglysning

Kommunalbestyrelsen kan lade påbud tinglyse på ejendommen, men der er ikke et krav herom, jf. byfornyelseslovens § 75 a, stk. 5. Muligheden for tinglysning tager fx sigte på situationer, hvor kommunalbestyrelsen skønner, at der er behov for at oplyse kommende købere om, at ejendommen er behæftet med et påbud, som den nye køber i givet fald skal efterkomme.

6.4.2 Påbud om afspærring eller nødvendige foranstaltninger

Vil kommunalbestyrelsen sikre, at kondemnerede lokaliteter afspærres, så de ikke benyttes, eller at der træffes de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, har kommunalbestyrelsen mulighed for at meddele ejeren et påbud herom efter byfornyelseslovens § 77, stk. 1. Bestemmelsen sikrer, at ejendommen ikke benyttes, men også at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, hvis den er tom, både inden eller efter et nedlagt forbud er trådt i kraft. Afspærringsbud eller påbud om nødvendige foranstaltninger kan ske samtidigt med eller efter, at der er nedlagt forbud mod benyttelse. Alle kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, kan til enhver tid af ordensmæssige grunde påbydes afspærret helt eller delvist. Udgiften til gennemførelsen af foranstaltningerne påhviler altid ejeren. Der henvises i øvrigt til afsnit 8.5.

Påbud skal være skriftligt, sendes til ejeren og eventuelle lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet, samt indeholde følgende oplysninger:

- 1) Hjemmelsgrundlaget.
- 2) Angivelse af, hvilke foranstaltninger, der skal gennemføres.
- 3) Frist for gennemførelse af påbud. Fristen for gennemførelsen af foranstaltningerne må fastsættes i forhold til omfanget af de foranstaltninger, der påbydes gennemført, og den risiko der er ved fortsat beboelse, eller risikoen for at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende.
- 4) Klagemulighed efter byfornyelseslovens § 83.

6.4.3. Påbud om nedrivning

Kommunalbestyrelsen kan meddele ejeren påbud om at lade ejendommen eller en del heraf nedrive, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 2. Dette kan gøres samtidigt med, eller efter der er nedlagt forbud mod benyttelse. Kommunalbestyrelsen har ret til at kræve kondemnerede ejendomme nedrevet alene for at sikre orden og oprydning. En nedrivning kan dog også være begrundet i de gener, som den ubenyttede ejendom påfører omgivelserne herunder naboer.

Ejeren har som udgangspunkt ret til fuld erstatning. Ejeren har ikke ret til erstatning, såfremt nedrivningen påbydes, fordi det kondemnerede forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, efter forbuddets ikrafttræden. Derudover har naboejere til kondemnerede lokaliteter ret til at få dækket rimelige udgifter. Der henvises til afsnit 8.6.

Påbuddet skal være skriftligt, sendes til ejeren og eventuelle lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet, panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, og det skal indeholde følgende oplysninger:

- 1) Hjemmelsgrundlaget.
- 2) Hvilke lokaliteter der skal nedrives.
- 3) Fristen for gennemførelse. Fristen for gennemførelse af påbuddet må fastsættes i forhold til omfanget af de foranstaltninger, der påbydes gennemført, og den risiko der er ved fortsat beboelse.

Nedrivningen kan ikke påbydes foretaget, før selve forbuddet er trådt i kraft. Nedrivningen skal derfor fastsættes til et tidspunkt samtidig med eller efter kondemneringens ikrafttræden. Kommunalbestyrelsen skal også være opmærksom på fristen for at fremsætte forslag til ombygning efter byfornyelseslovens § 79, stk. 1, som fastsættes ved meddelelsen af kondemneringen, således at fristen for nedrivning ikke ligger før fristen for forslag til ombygning.

Ved forbud alene mod beboelse, hvor anden benyttelse fx ophold i forbindelse med erhverv, kan være lovlig eller ikke kan forhindres efter anden lovgivning, er kommunalbestyrelsens adgang til at påbyde nedrivning indskrænket efter § 77, stk. 2. I disse tilfælde skal der samtidig med meddelelsen af et nedrivningspåbud fastsættes en passende frist for ejeren til at lade det kondemnerede overgå til anden lovlig anvendelse. Kun hvis det kondemnerede ikke er overgået til anden lovlig anvendelse inden fristens udløb, kan nedrivningsforbuddet få virkning.

4) Forbud mod retlig og faktisk råden inden nedrivning i henhold til byfornyelseslovens § 80, stk. 2.

5) Klagemulighed efter byfornyelseslovens § 83.

6.4.4. Særligt om påbud vedrørende fredede ejendomme

Hvis ejendommen er fredet, kan kommunalbestyrelsen først træffe beslutning om foranstaltninger der afhjælper faren, afspærring eller nedrivning, når spørgsmålet har været forelagt for kulturministeren, jf. bygningsfredningslovens § 10, stk. 1, og § 11.

6.5. Tomme ejendomme

Tomme ejendomme er ikke omfattet af kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse. Kommunalbestyrelsen kan dog alligevel gribe ind over for sundhedsfarlige eller brandfarlige tomme ejendomme på følgende to måder:

1) I medfør af byfornyelseslovens § 75 a, stk. 1, 2. pkt., kan kommunalbestyrelsen meddele ejeren påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold, uden at ejendommen først er kondemneret.

2) Kommunalbestyrelsen kan lade tomme ejendomme omfatte af et forbud, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 1, 2. pkt.

6.6. Manglende overholdelse af betingelser for anmeldelsesordning og betingelser fastsat i forbud og påbud

6.6.1. Manglende anmeldelse af udlejning eller overholdelse af frist ifm. anmeldelsesordning

Har kommunalbestyrelsen indført en anmeldelsesordning i kommunen kan kommunalbestyrelsen gennemføre genhusning helt eller delvis for ejerens regning, hvis ejeren har undladt at anmelde en påtænkt udlejning, eller udlejeren har tilladt en lejer at flytte ind i ejendommen, inden fristen på de 30 dage før lejekontraktens indgåelse er udløbet.

Dette er en undtagelse til udgangspunktet i byfornyelseslovens § 61, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen skal anvise husstanden en anden bolig, når en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af byfornyelsesloven. Der henvises i øvrigt til afsnit 8.3.7.

6.6.2. Manglende rydning af kondemnerede lokaliteter inden for den fastsatte frist

Hvis rydningen af den kondemnerede ejendom ikke finder sted inden for den fastsatte frist, kan der opstå behov for at gennemtvinge en rydning bl.a. af hensyn til omgivelserne. I disse situationer kan kommunalbestyrelsen efter fristens udløb lade rydningen udføre for ejerens regning, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 10.

6.6.3. Manglende overholdelse af påbud

6.6.3.1. Påbud om afhjælpning

Efterkommer ejeren ikke et påbud om afhjælpning af de kondemnabile forhold inden for den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist, har kommunalbestyrelsen følgende reaktionsmuligheder:

- 1) Lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning i henhold til byfornyelseslovens § 75 a, stk. 4, nr. 1.
- 2) Forlange at ejendommen helt eller delvis skal afstås mod erstatning med henblik på, at kommunalbestyrelsen afhjælper de kondemnabile forhold.
- 3) Nedlægge forbud efter § 76. Kommunalbestyrelsens mulighed herfor følger af byfornyelseslovens § 75 a, stk. 4, nr. 3. Reaktionsmuligheden vedrører alene tomme ejendomme, hvor der ikke inden eller samtidig med meddelt påbud er nedlagt forbud, og hvor ejeren ikke efterkommer påbuddet, hvorefter kommunalbestyrelsen kan nedlægge et forbud. Nedlægger kommunalbestyrelsen et forbud, kan der efterfølgende meddeles fx et påbud om nedrivning.
- 4) Lade påbuddet tinglyse.
- 5) Opkøbe ejendommen. Kommunalbestyrelsens opkøb af ejendomme er modsat punkt 2 baseret på en frivillig aftale med ejeren.

6.6.3.2. Påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger eller nedrivning

Efterkommer ejeren ikke et påbud om afspærring eller nødvendige foranstaltninger eller et nedrivningspåbud inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 8. Bestemmelse tager sigte på de tilfælde, hvor ulempen opstår, efter at kondemneringen er trådt i kraft, fx på grund af manglende vedligeholdelse af det kondemnerede.

Foranstaltninger på baggrund af et påbud om afspærring eller nødvendige foranstaltninger udføres altid for ejerens regning. Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede forvolder ulempe for de omkringboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden efter forbuddets ikrafttræden, udføres ligeledes for ejerens regning. Spørgsmålet, hvorvidt der er tale om ulempe, afgøres af kommunalbestyrelsen på baggrund af en konkret vurdering af forholdene.

6.8.4. Kommunalbestyrelsens sikring af beløb som kommunalbestyrelsen har udret forskudsvis

I medfør af byfornyelseslovens § 99, stk. 1, har kommunalbestyrelsen pante- og fortrinsret for beløb, som kommunalbestyrelsen har udret forskudsvis i forbindelse med:

- 1) Påbudte foranstaltninger, der udføres for ejerens regning, jf. byfornyelsesloven § 75 a, stk. 4, nr. 1.
- 2) Rydeliggørelse af kondemnerede boliger eller opholdsrum, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 10.
- 3) Påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger eller nedrivning
- 4) Genhusning ifm. anmeldelsesordningen, jf. byfornyelseslovens § 80 a, stk. 4.

I medfør af byfornyelseslovens § 99, stk. 2, skal der tinglyses en kort meddelelse på ejendommen, når kommunalbestyrelsen har udpantringsret for afholdte udgifter. Kommunalbestyrelsen skal lade

meddelelsen tinglyse, når den har truffet beslutning om at lade arbejderne udføre. Forskudsvis udredte beløb har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter.

Der henvises i øvrigt til kommunens inddrivelse efter gældsinddrivelseslovens § 1 a, stk. 2.

7. Ophævelse af kondemnering

I medfør af byfornyelseslovens § 79, stk. 1, kan ejeren af en kondemneret ejendom søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning over for kommunalbestyrelsen inden den af kommunalbestyrelsen fastsatte frist ifm. meddelelsen om kondemnering.

Godkendelse af forslag

Kan kommunalbestyrelsen godkende forslaget, skal kommunalbestyrelsens beslutning være skriftlig, meddeles ejeren, eventuelle lejere og indeholde følgende:

1) Godkendelse af forslaget. Kommunalbestyrelsen kan kun godkende forslag til ombygning, der har til formål at få forbuddet ophævet helt. Det betyder, at samtlige de forhold, der har begrundet kondemneringen, skal afhjælpes. Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt ophæve forbud, såfremt ejendommens forhold er i overensstemmelse med byggelovgivningen.

2) Frist for gennemførelse af forslaget. Fristen må ikke være kortere end 2 måneder, jf. byfornyelseslovens § 79, stk. 3.

3) Eventuelle vilkår. Kommunalbestyrelsen kan godkende et forbedringsforslag med eller uden vilkår. Kommunalbestyrelsen kan som vilkår for at ophæve kondemneringen kræve, at der fx tinglyses en deklaration på ejendommen om, at ændret benyttelse af de tidligere kondemnerede lokaliteter kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter denne lov, og at kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget. Deklarationen skal respekteres af ejendommens ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet, jf. byfornyelseslovens § 79, stk. 4.

4) Klageadgang efter byfornyelseslovens § 83.

Afvisning af forslag

Kan kommunalbestyrelsen ikke godkende forslaget, skal kommunalbestyrelsens beslutning om afvisning være skriftlig, meddeles ejeren og indeholde følgende:

1) Afvisning af forslaget. Kommunalbestyrelsen kan afvise forslaget, når samtlige forhold, der har begrundet kondemneringen, ikke bliver afhjulpet. Derudover kan kommunalbestyrelsen nægte at godkende et forslag, hvis ejendommen eller en del af denne også efter gennemførelse af forslaget vil vedblive med at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

2) Klageadgang efter byfornyelseslovens § 83.

7.1. Sanktioner forbundet med fristoverskridelse

Fremsendes der ikke et forslag til ombygning af ejendommen, er konsekvensen herved, at forbuddet mod benyttelsen fortsætter.

Fremsættes forslag til ombygning først efter fristens udløb, har kommunalbestyrelsen alligevel mulighed for at ophæve forbuddet, hvis den finder, at ejendommens forhold efter ombygningen er i overensstemmelse med byggelovgivningen, eller de kondemnabile forhold i øvrigt er afhjulpet.

8. Kommunalbestyrelsens økonomiske forpligtelser

8.1. Kommunalbestyrelsens tilsyn

Kommunalbestyrelsen skal selv afholde udgifterne til kommunalbestyrelsens tilsyn efter byfornyelseslovens kapitel 9 og eventuelle udgifter til en boligkommission herunder sekretariatsbistand og eventuelt vederlag til medlemmerne. Vederlag og godtgørelse af udgifter sker efter de almindelige regler i lov om kommunernes styrelse § 16 og § 16 a. Der henvises endvidere til vejledning nr. 9631 af 15. juni 2022 om vederlag, diæter, pension m.v. for varetagelsen af kommunale hverv.

Derudover afholdes tinglysningsafgifter af kommunalbestyrelsen.

8.2. Beslutning om at indføre en anmeldelsesordning samt retlig og faktisk råden

Kommunalbestyrelsen skal selv afholde udgifterne til administrationen af anmeldelsesordningen, da der er tale om en beslutning truffet i medfør af kommunalbestyrelsens tilsyn.

Har kommunalbestyrelsen nedlagt et forbud mod retlig og faktisk råden, medfører dette ikke udgifter for kommunalbestyrelsen.

8.3. Meddelelse om kondemnering

Kondemnering er erstatningsfri, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 4. Ejeren får således ikke ret til erstatning. Som følge af kommunalbestyrelsens meddelelse om kondemnering, kan det dog medføre afledte udgifter for kommunalbestyrelsen som fx tilskud og udgifter til genhusning.

8.3.1. Tilskud til ejere af ejerboliger, andelsboligforeninger m.v.

Ejere af ejerboliger, andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber har i henhold til byfornyelseslovens § 78, stk. 1, ret til efter ansøgning at få et særligt tilskud til dækning af en eventuel værdiforringelse af deres ejendom, som en kondemnering skønnes at have medført. Der er ikke tale om erstatning men en godtgørelse ud fra en rimelighedsbetragtning om, at ejendommen som en direkte følge af kondemneringen ikke længere kan anvendes til sit oprindelige formål. Hvis ejeren opfylder betingelserne, skal kommunen dermed udbetale det særlige tilskud til ejeren.

Bestemmelsen finder anvendelse i tilfælde, hvor det er kommunalbestyrelsens beslutning, der i sig selv medfører, at boligen bliver kondemnabel. Som eksempel kan nævnes kondemnering af en ejendom, der hidtil har været lovlig til beboelse, men hvor kommunalbestyrelsen på grund af lydforholdene beslutter, at boligen ikke lever op til tidens krav til en menneskeværdig bolig, og derfor nedlægger forbud mod beboelse. Kommunalbestyrelsens kondemneringsbeslutning har med ét gjort boligen værdiløs. Ejersens værditab dækkes her med et tilskud.

Er der derimod tale om ejer- og andelsboliger m.fl., der kondemneres som følge af misligholdelse, forhold, der har været til stede før kondemneringsbeslutningen fx fugt og skimmelsvamp, eller at ejendommen generelt er faldefærdig, kan der ikke gives tilskud, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 2. I

disse tilfælde er det ikke kondemneringsbeslutningen, der skaber et værditab for ejeren, men et bygningsmæssigt forfald eller skimmelsvamp. Der er således ikke tale om, at kondemneringen i sig selv medfører en værdiforringelse, der kan dækkes med tilskud.

8.3.1.1. Personkredsen

De ejendoms kategorier, hvor ejerne kan opnå tilskud, er afgrænset til ejere af ejerboliger samt af de boligfællesskaber, der er omfattet af lov nr. 1281 af 28. august 2020 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven). Den tilskudsberettigede personkreds er:

1) Ejere af ejerboliger. For så vidt angår ejerlejligheder kan der kun ydes tilskud til ejerlejligheder, som bebos af ejeren, ejerlejligheder som er overdraget enkeltvis og er udlejet tidsbegrænset, samt ejerlejligheder som er overdraget enkeltvist og er omfattet af den særlige opsigelsesbestemmelse i lejelovens § 83, litra a, hvorefter udlejeren kan opsige, når han ønsker selv at benytte det lejede, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 3.

2) Boligtyper omfattet af andelsboliglovens kapitel II-IV, altså private andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber og boliganparter. For så vidt angår udlejede boliger i en ejendom ejet af en andelsboligforening, er den udlejede bolig kun omfattet, såfremt boligen er udlejet tidsbegrænset, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 5, 3. pkt.

Ejere af udlejningsejendomme og erhvervsejendomme er ikke omfattet af retten til tilskud, idet der ikke for disse personer er samme beskyttelseshensyn at varetage som for de personer, der alene er indehaver af en bolig, der tjener som deres egen bolig.

8.3.1.2. Ansøgning om tilskud

Den tilskudsberettigede skal selv ansøge om tilskud. Den tilskudsberettigede modtager oplysningen herom af kommunalbestyrelsen i forbindelse med meddelelsen om kondemnering. Ansøgningen skal fremsendes senest 6 måneder efter, at den tilskudsberettigede har fået meddelelse om kondemneringen. Hvis kondemneringen er indklaget for byfornyelsesnævnet eller domstolene, gælder fristen fra datoen for en endelig afgørelse.

8.3.1.3. Betingelser for tilskud og tinglysning

Der er følgende betingelser for at få udbetalt tilskud:

1) Frafaldserklæring om retten til at fremsætte forslag til ombygning. Den tilskudsberettigede skal for sig selv og senere ejere erklære at ville frafalde retten til at fremsætte forslag til ombygning, eller at fristen for fremsættelse af forslag til ombygning er udløbet, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 10. For at imødegå at den tilskudsberettigede først modtager tilskud derefter får kondemneringen ophævet, er det et tilskudsvilkår, at retten til at komme med forslag til ombygning eller fremsætte klage frafaldes, eller at fristen herfor er udløbet. Er der fremsat et forslag til ombygning, kan kommunalbestyrelsen ikke yde tilskud, før end kommunalbestyrelsen har afgjort, om forslaget til ombygning kan godkendes, eller en fremsat klage herom er afgjort.

2) Frafaldserklæring om retten til at indbringe sagen, der skal tinglyses på ejendommen. Kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget, og sin egenskab heraf sørger kommunalbestyrelsen for, at erklæringen aflyses, når den ikke længere er aktuel.

8.3.1.4. Tilskuddets størrelse

Tilskuddet fastsættes i enighed mellem kommunalbestyrelsen og den tilskudsberettigede. Kan der ikke opnås enighed, træffes der beslutning om tilskuddets størrelse efter byfornyelseslovens § 78, stk. 9. Tilskuddet opgøres som forskellen mellem værdien af det kondemneret i handel ogandel før og efter forbuddet, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 4. Det skal tages udgangspunkt i værdien på tidspunktet for ansøgningen om tilskud.

Værdien efter kondemneringen fastsættes som værdien i handel ogandel, herunder indgår, hvad den pågældende ejendom alternativt vil kunne anvendes til, fx erhvervsvirksomhed eller lager inden for rammerne af den øvrige lovgivning herunder navnlig kommuneplanloven. I visse tilfælde kan nedrivning og nybyggeri på grunden være en mulighed for ejeren.

Det kan ikke udelukkes, at de alternative anvendelsesmuligheder i ganske særlige tilfælde vil kunne give den tilskudsberettigede et lige så stort – i visse tilfælde større – økonomisk udbytte af den kondemnerede ejendom sammenlignet med situationen før kondemneringen. I så fald er det ikke muligt at få et tilskud.

Ved fastsættelse af det kondemneredes værdi skal der ud over den alternative anvendelse desuden indgå overvejelse om kondemneringsfristens længde, idet en lang frist inden forbuddet træder i kraft vil kunne nedbringe tilskuddet med et beløb svarende til værdien af at bo i ejendommen.

Angår de kondemnerede lokaliteter både en bolig- og en erhvervsandel, er det alene værdiforringelsen af boligen, der kan opnås tilskud til.

Tilskuddet forrentes fra den dag, hvor ansøgningen om tilskud er modtaget af kommunalbestyrelsen, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 8. Renten udgør Nationalbankens diskonto på tidspunktet for beslutningen om kondemnering. Såfremt en kondemneret ejendom efter tidspunktet for ansøgningen om tilskud viser sig at få en højere eller lavere værdi, skal der ikke ske tilbagebetaling eller en yderligere betaling af tilskud.

8.3.1.5 Særlige forhold for tilskuddets størrelse fsva. andelsboliger m.v.

Hvis ejendommen tilhører en andelsboligforening, berøres samtlige andelshavere økonomisk af kondemneringen, uanset om kondemneringen vedrører hele ejendommen, enkelte boligheder eller mindre dele heraf.

Tilskuddet beregnes således, at både de andelshavere, hvis boliger direkte omfattes af et helt eller delvis forbud, og de andelshavere, hvis boliger ikke er omfattet af kondemneringen, kan få tilskud til dækning af den værdiforringelse, som andelsboligen udsættes for.

Hvis det kun er en del af boligerne, der kondemneres, er der forskel på beregningen af tilskuddet til de andelshavere, der bor i de kondemnerede boliger, og de øvrige andelshavere.

Tilskuddet beregnes efter byfornyelseslovens § 78, stk. 5, for de andelshavere, hvor

1) Den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem handelsværdien før og efter kondemneringen, dog maksimalt andelens maksimalpris fastsat efter andelsboliglovens § 5 og beregningsreglerne i andelsboligforeningens vedtægter. Andelshavere, der bor i kondemnerede boliger, skal have dækket den nedgang i andelens maksimalpris, der er en følge af, at boligen ikke længere

kan anvendes til sit oprindelige formål. Hvis der efter kondemneringen slet ikke er nogen anvendelsesmuligheder for boligen, har andelsboligen ingen værdi, og tabet udgør andelsboligens fulde værdi inkl. værdien af eventuelle individuelle forbedringer.

2) Den til andelen knyttede bolig ikke kondemneres, opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens handelsværdi før og efter kondemneringen dog maksimalt andelens pris fastsat efter andelsboliglovens § 5 og beregningsreglerne i andelsboligforeningens vedtægter. De øvrige andelshavere skal have dækket det tab, der er en følge af, at værdien af ejendommen og dermed værdien af andelene bliver mindre som følge af kondemneringen.

Tilskuddet udbetales til andelsboligforeningen, der fordeler tilskuddet mellem andelshaverne. Andelshavere, der er direkte berørt af kondemneringen, har ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen. Det er overladt til andelsboligforeningen at tage stilling til, hvordan de direkte berørte andelshavere skal indgå ved foreningens videre drift. Med hensyn til den del af tilskuddet, der modsvarer de øvrige andelshaveres tab, er der ikke fastsat regler om, hvordan andelsboligforeningen skal anvende tilskuddet, men visse panthavere i ejendommen vil kunne stille krav om, at prioritetsgælden nedbringes som følge af den værdiforringelse af ejendommen, kondemneringen har medført.

8.3.2. Genhusning

Skal en ejendom, som benyttes til beboelse, fraflyttes, fordi kommunalbestyrelsen har kondemneret ejendommen, skal kommunalbestyrelsen som udgangspunkt anvisе husstanden en anden bolig, jf. byfornyelseslovens § 61. Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at sørge for genhusning, hvis boligen ikke kondemneres.

Retten til en permanent erstatningsbolig tilkommer lejere af beboelseslejemål og lejere af enkeltværelser, der er beskyttet mod opsigelse efter lejelovens regler. Derudover gælder retten andelshavere og beboere, som selv ejer deres bolig. Retten indtræder, når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om kondemnering dog tidligst 6 måneder før det tidspunkt, hvor boligen skal være fraflyttet. Husstanden har fortrinsret til de boliger, der anvises i samme boligkvarter som den kondemnerede ejendom eller et tilstødende boligkvarter. Erstatningsboligen skal have et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den tidligere bolig, medmindre denne var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum. Derudover skal boligen have en passende kvalitet, udstyr og beliggenhed. Tilbuddet om erstatningsbolig skal indeholde oplysning om adgang til at gøre indsigelse samt oplyse om fristen herfor, jf. byfornyelseslovens § 62, stk. 5. Husstanden har én gang ret til at afvise den tilbudte erstatningsbolig og få tilbudt en anden i stedet. En husstand, der har fået anvist en erstatningsbolig, har i indtil 2 år efter anvisningen ret til at få tilbudt en anden erstatningsbolig med fortrinsret til boliger, som anvises i husstandens tidligere boligkvarter. Hvis husstanden ikke finder den tilbudte erstatningsbolig passende, skal husstanden gøre indsigelse herom til kommunalbestyrelsen senest 6 uger efter, at tilbuddet er fremsat. Vil kommunalbestyrelsen ikke godkende afvisningen, skal kommunalbestyrelsen indbringe sagen for byfornyelsesnævnet senest 6 uger efter, at afvisningen er kommet frem.

Kan en kondemneret ejendom på ny være beboelig inden for højst 6 måneder, kan kommunalbestyrelsen forlange, at husstanden midlertidigt overtager en anden bolig. Den midlertidige bolig skal in-

deholde mindst 1 rum for hver 2 personer i husstanden. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, såfremt husstanden er indforstået hermed. Som midlertidig erstatningsbolig kan fx anvises ophold på hotel. Kommunalbestyrelsen betaler for lejen i den midlertidige erstatningsbolig, og er lejen i den midlertidige erstatningsbolig lavere end lejen i den hidtidige bolig, betaler kommunalbestyrelsen differencen, jf. byfornyelseslovens § 63, stk. 3.

Er der tale om en lejebolig, kan udlejeren opsiges lejeforholdet, jf. byfornyelseslovens § 58. Tidspunktet for fraflytning fastsættes ved aftale mellem kommunalbestyrelsen og ejeren.

Husstande, som genhuses, har ret til godtgørelse af flytteudgifter. Udgifterne afholdes af den hidtidige opholdskommune. Hvis husstanden selv skaffer sig en anden bolig, kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om en rimelig godtgørelse, jf. byfornyelseslovens § 68.

Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at almene boligorganisationer og ejere af private udlejningsejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder skal stille indtil hver 3. ledige lejlighed til rådighed, såfremt kommunalbestyrelsen samtidig bestemmer, at halvdelen af ledige lejligheder i kommunens egne beboelsesejendomme stilles til rådighed som erstatningsboliger, jf. byfornyelseslovens § 64, stk. 1 og 2, jf. stk. 4.

Derudover kan kommunalbestyrelsen beslutte, at ejere af private udlejningsejendomme, som har modtaget støtte efter byfornyelseslovens kapitel 3, i indtil 5 år efter modtagelsen af støtte skal stille indtil hver 4. ledige lejlighed til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen, jf. byfornyelseslovens § 64, stk. 3.

Kommunalbestyrelsens beslutning om fremskaffelse af boliger kan tidsbegrænses eller fsva. beslutninger efter byfornyelseslovens § 64, stk. 3, tidsbegrænses yderligere. Herunder kan konkrete kvarterer eller områder undtages.

Lejligheder i ombyggede ejendomme, hvor lejligheden er blevet ledig ved opsigelse efter § 58, skal stilles til rådighed som erstatningsbolig ved første udlejning, med mindre de ved ombygningen er gjort egnede for ældre og personer med handicap samt for andre personer med særlige sociale behov, jf. byfornyelseslovens § 64, stk. 6.

Endvidere kan kommunalbestyrelsen bestemme, at lejemål om beboelseslejligheder, der bliver ledige inden de skal fraflyttes, overtages af kommunen, jf. byfornyelseslovens § 64, stk. 7.

Har kommunalbestyrelsen truffet beslutning om fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning efter ovenstående muligheder i byfornyelseslovens § 64, skal beslutningen bekendtgøres i Statstidende og i øvrigt på den måde, der er sædvanligt i kommunen. Kommunalbestyrelsen skal fastsætte en frist, hvorefter de ledige boliger skal anmeldes til kommunalbestyrelsen. Fristen skal mindst være på 3 måneder fra bekendtgørelsen i statstidende, jf. byfornyelseslovens § 66, stk. 1.

Anmeldelsen skal indeholde oplysning om boligens beliggenhed, størrelse, indretning og huslejens størrelse. Anmeldelsen skal indgives senest 2 uger efter, at opsigelsen er sket eller udlejeren på anden vis er oplyst om, at boligen bliver ledig.

Senest to uger efter anmeldelsen skal kommunalbestyrelsen meddele, hvorvidt boligen ønskes benyttet til kommunal anvisning. Kommunalbestyrelsen afholder udlejers eventuelle lejetab ifm. anvisningen. Giver kommunalbestyrelsen ikke meddelelse inden 2 uger, kan udlejeren frit udleje boligen.

Kommunalbestyrelsen er berettiget til ved fogedretten at lade en boligsøgende indsætte i boligen samt lade en lejer udsætte af boligen, såfremt lejemålet er indgået i strid med kommunalbestyrelsens beslutning om fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning, jf. byfornyelseslovens § 66, stk. 4.

En lejer der driver erhverv fra lokaler, som skal fraflyttes på baggrund af en opsigelse efter § 58, har ret til erstatning og godtgørelse fra kommunalbestyrelsen efter erhvervslejelovens § 66, stk. 1-5.

Der henvises i øvrig til byfornyelseslovens kapitel 8 om øvrige regler for udlejerens opsigelse, fremskaffelse af boliger til kommunal anvisning og erhvervslokaler.

8.4. Afhjælpningspåbud

Ved påbud til ejeren om afhjælpning af kondemnabile forhold er udgangspunktet, at gennemførelse af foranstaltningerne vil betyde en forøgelse af ejendommens værdi, hvorefter kommunalbestyrelsen som udgangspunkt ikke har udgifter hertil. Viser det sig imidlertid undtagelsesvist, at kommunalbestyrelsens påbud om gennemførelse af visse foranstaltninger kun delvist medfører en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, vil ejeren påføres et tab, som skal erstattes, jf. § 75 b, stk. 1.

For at kunne fastsætte størrelsen af en eventuel erstatning opdeles de udgifter kommunalbestyrelsen har godkendt til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger i værdiforøgende udgifter og tabsgivende udgifter, jf. byfornyelseslovens § 75 b, stk. 2.

For udlejningsejendomme udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, jf. lejelovens § 58. Ombygningstab udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger. Det bemærkes, at udlejede boliger i blandede ejendomme fx ejerlejlighedsejendomme eller andelsboligejendomme og udlejede en- og tofamiliehuse også anses for udlejningsejendomme, som derfor er omfattet af denne bestemmelse.

For øvrige ejendomme udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. Ombygningstab udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger. Begrebet »øvrige ejendomme« omfatter alle andre kategorier af ejendomme end udlejningsejendomme.

Ejeren kan klage over kommunalbestyrelsens afgørelse om erstatning efter reglen i byfornyelseslovens § 75 b, stk. 6.

8.4.1. Tinglysning af tabstilbagebetalingsdeklaration

I forbindelse med udbetaling af erstatning for tab som følge af afhjælpningspåbud skal kommunalbestyrelsen i henhold til § 75 b, stk. 5, jf. §§ 18 og 29, tinglyse en deklaration om hel eller delvis tilbagebetaling af erstatningen, hvis ejendommen eller en eller flere boliger afhændes eller skifter status inden et af kommunalbestyrelsen fastsat åremål på maksimalt 20 år. Bestemmelsen skal sikre, at der ikke sker en kapitalisering af tabsudbetalingen i forbindelse med salg eller statusskift.

Efter bestemmelsen skal der ved førstkommande ejerskifte eller statusskifte ske hel eller delvis tilbagebetaling af erstatningen, såfremt der opnås en pris, der ligger ud over den almindelige udvikling i ejendomspriserne tillagt værdien af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af påbudsarbejderne.

8.4.2. Støtte ved afhjælpningspåbud

Når kommunalbestyrelsen har meddelt påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold, kan kommunalbestyrelsen yde støtte til den del af udgifterne til gennemførelse af foranstaltningerne, som ikke dækkes af erstatning, jf. byfornyelseslovens § 75 a, stk. 3, nr. 2.

Vedrører påbuddet en udlejningsejendom har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde indfasningsstøtte til den del af udgifterne, der kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, jf. byfornyelseslovens § 15, stk. 1, 2. pkt. Til den del af udgifterne, der ikke kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, skal der ydes erstatning efter byfornyelseslovens § 75 b, stk. 1, jf. stk. 3.

Vedrører påbuddet en ejer- eller andelsbolig har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde støtte til de værdiforøgende udgifter efter reglerne i byfornyelseslovens kapitel 4. Til de tabsgivende udgifter ydes erstatning efter byfornyelseslovens § 75 b, jf. stk. 4.

8.5. Påbud om afspærring og nødvendige foranstaltninger

Pligten og udgiftsafholdelse til afspærring og nødvendige foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, påhviler ejeren. Ejeren har ikke ret til erstatning.

8.6. Nedrivningspåbud

8.6.1. Kommunalbestyrelsen økonomiske forpligtelser overfor ejeren

I medfør af byfornyelseslovens § 77, stk. 5, har ejeren som udgangspunkt ret til:

1) Fuld erstatning med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle fordele som følge af nedrivningen. Erstatningen udgør det fulde tab med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen. Et sådant tab kan fx opstå i de tilfælde, hvor en bygning lovligt kunne have været benyttet til andet formål end beboelse og ophold. Det er imidlertid ikke sikkert, at der bliver tale om et tab, da selv det, at en dårlig bygning fjernes på et areal, kan forbedre byggemulighederne og derved give en stigning i ejendommens værdi. Erstatningens størrelse fastsættes efter byfornyelseslovens § 77, stk. 6.

2) Dækning af rimelige udgifter til nedrivning af ejendommen og rydeliggørelse af grunden. Nedrivningsudgifterne kan fx omfatte udgifter til retablering af tilgrænsende bygningsdele, hvis nedrivningen har nødvendiggjort retableringen.

8.6.2. Kommunalbestyrelsens økonomiske forpligtelser overfor naboejere

Såfremt en påbudt nedrivning medfører behov for retablering på naboejendommene, har ejerne af naboejendommene ret til at få dækket rimelige udgifter til retablering af deres ejendom, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 7.

Rimelige udgifter til retablering, som naboejeren ikke kan få dækket af ejeren af den nedrevne ejendom, skal dækkes af kommunalbestyrelsen.

Såfremt nedrivningen er foranlediget af, at der efter kondemneringens ikrafttræden opstår fare eller ulempe for omgivelserne, skal naboejerens erstatningskrav først rettes mod ejeren af den nedrevne bygning. Kan erstatningskravet ikke inddrives, dækker kommunalbestyrelsen udgiften.

Naboejere har efter byfornyelsesloven ikke ret til at få dækket udgifter for eventuelle skader, som er påført af den nedrevne ejendom, inden nedrivningen blev gennemført. Eventuelle krav i forbindelse hermed skal afklares efter de almindelige erstatningsregler.

9. Refusion af kommunalbestyrelsens udgifter

Kommunalbestyrelsens afholder som udgangspunkt udgifterne til tilskud, erstatning, indgreb i bygningskonstruktioner og dækning af retableringsudgifter på naboejendomme, jf. byfornyelseslovens § 82, stk. 1.

Som undtagelse hertil kan kommunalbestyrelsen, når betingelserne herfor er opfyldt, herunder at kommunalbestyrelsen har fået del i en statslig udgiftsramme, modtage 50 pct. refusion fra staten for kommunalbestyrelsens udgifter til:

- 1) Indgreb i bygningskonstruktioner.
- 2) Tilskud.
- 3) Erstatning.
- 4) Dækning af retableringsudgifter på naboejendomme, som følge af et nedrivningspåbud.
- 5) Erstatningsboliger.

I medfør af bekendtgørelse nr. 2116 af 11. december 2020 om statsrefusion m.v. af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer angives det nærmere i bilag 1, hvilke konkrete udgifter kommunalbestyrelsen kan få statsrefusion for.

Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har fået del i en ramme til beslutningen, afholdes udgiften af kommunalbestyrelsen uden refusion fra staten, jf. byfornyelseslovens § 98, stk. 1.

Der gøres opmærksom på, at der kan gælde særlige regler for refusion herunder refusionens størrelse fsva. andre byfornyelsespuljer, fx bekendtgørelse nr. 1222 af 22. november 2024 om landsbyfornyelse § 10, jf. § 8.

10. Klage

I medfør af byfornyelseslovens § 83, stk. 1, kan kommunalbestyrelsens eller boligkommissionens beslutninger efter byfornyelseslovens kapitel 9 indbringes for byfornyelsesnævnet.

Det er som udgangspunkt ejere, lejere af erhvervslokaler, hvis lejemål omfattes af beslutningen eller mindst 1/4 af ejendommens boligejere, hvis lejemål der omfattes af beslutningen, der kan indbringe en sag for byfornyelsesnævnet. Dog kan panthavere i ejendommen ligeledes indbringe sager om kondemnering og nedrivningspåbud for byfornyelsesnævnet.

Indbringelse kan kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller en i medfør af loven fastsatte bestemmelse samt hvis byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren. Kondemnering og nedrivningspåbud vil normalt kunne siges at have videregående og betydelige følger for ejer, lejere og panthavere.

Klage skal indgives senest 6 uger efter, at klageren har modtaget den beslutning, som klageren påklager, fx meddelelse om kondemnering, jf. byfornyelseslovens § 87.

Klage har ikke opsættende virkning, jf. byfornyelseslovens § 87, stk. 2. Efter begæring af klageren eller kommunalbestyrelsen kan byfornyelsesnævnet dog træffe beslutning om, at indbringelsen skal have opsættende virkning.

Byfornyelsesnævnets beslutninger kan af sagens parter indbringes for boligretten, jf. byfornyelseslovens § 92. Boligretten kan ligeledes kun tage stilling til spørgsmål vedrørende forståelse af loven, regler fastsat i medfør af loven, eller beslutninger med vidtgående og betydelige følger for klageren. Afgørelser efter § 74, stk. 1, og § 83, stk. 1 og 2, kan kun indbringes, hvis afgørelsen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse. Hovedreglen er, at indbringelsen for boligretten ikke har opsættende virkning, jf. byfornyelseslovens § 92, stk. 6. Boligretten kan dog på begæring af en af parterne bestemme dette. Da domstolene ikke på samme måde som byfornyelsesnævnene skal træffe afgørelse inden for fastsatte frister, vil en beslutning om opsættende virkning få større betydning, når sagen er indbragt for domstolene.

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter byfornyelseslovens §§ 64, stk. 2, 2. pkt., 65, stk. 1-3, og 67, stk. 2, 2. pkt., kan på samme måde som ovenfor indbringes for byfornyelsesnævnet. Dog indbringes uenigheder om erstatning og godtgørelse efter §§ 69 og 70 for boligretten af lejeren inden 6 uger, jf. byfornyelseslovens § 74.

11. Anden lovgivning

Bestemmelserne kommunalbestyrelsens tilsyn efter byfornyelsesloven skal anvendes, uanset om andre myndigheder fører tilsyn med samme ejendom med hjemmel i anden lovgivning.

Hvis der ifølge anden lovgivning foreligger ulovlige forhold vedrørende ejendommen, behandles disse forhold efter den lovgivning, som forholdene er i strid med og af den myndighed, som varetager den pågældende lovgivning. Det forhold, at der gribes ind efter anden lovgivning, tilsidesætter ikke kommunalbestyrelsens forpligtelse til at føre tilsyn og gribe ind efter byfornyelseslovens regler.

Til illustration skal blot nævnes, at kommunalbestyrelsen fører tilsyn med reglerne efter byggeloven og bygningsreglementet. Særligt for tilsynet efter byggeloven gælder det, at bygningen ud over sundhed og brand også skal frembyde tilfredsstillende tryghed i sikkerhedsmæssig henseende.

Byggelovens §§ 14, 17 og 18 kan have relevans ifm. nedslidte ejendomme, idet bestemmelserne fastsætter en minimumsstandard for vedligeholdelsen af bebyggelsen. Kommunalbestyrelsen har i den forbindelse mulighed for at udstede påbud om afhjælpning, og afhjælpning på ejerens regning, jf. byggeloven §§ 16 c, 17 og 18.

Ejeren kan straffes med bøde, når ejeren undlader at efterkomme påbud og undlader at fortage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, jf. byggeloven § 30, stk. 1, litra c og d.

Er der derudover forhold ved ejendommen, som ikke er i overensstemmelse med det gældende bygningsreglement på tidspunktet for arbejdernes udførelse, hvorefter bygningsreglementet ikke er overholdt, kan kommunalbestyrelsen gribe ind overfor dette.

Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på, at en ejendom benyttes ulovlig, kan kommunalbestyrelsen behandle forholdet efter byggelovens § 17.

Der kan i øvrigt henvises til vejledningerne på: www.bygningsreglementet.dk.

