

Håndbog til kommunerne om håndtering af sager om skimmelsvamp

— En skimmelsvampsag fra start til slut

Håndbog til kommunerne om håndtering af sager om skimmelsvamp

En skimmelsvampsag fra start til slut

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Edvard Thomsens Vej 14

2300 København S

Phone +45 7221 8800

Fax +45 7262 6790

info@tbst.dk

tbst.dk

ISBN Nummer: 978-87-90661-62-5

1. Indhold

INDLEDNING	7
Skimmelsvampsager - regler og redskaber for kommunernes sagsbehandling "fra start til slut"	7
Introduktion til byfornyelsesloven og vejledningen	7
Håndbogen	7
Læsevejledning	8
Håndbogen som inspiration i andre typer sager	8
"Trin for trin"	8
Bilag og paradigmer til håndbogen	9
"Navigation" internt i håndbogen	9
Links til retsregler mv.	9
Kommunens muligheder for at gribe ind overfor skimmelsvamp	10
Beboelse og ophold i sundhedsfarlige ejendomme	10
FASER OG SAGSBEHANDLINGSSKRIDT	12
2. KOMMUNALBESTYRELSENS TILSYN	14
Kommunalbestyrelsens tilsyn – kort fortalt	14
Kommunens tilsynsforpligtelse	14
Kommunen skal føre tilsyn	14
Tilrettelæggelse af tilsynsvirksomheden og kommunens pligt til at gribe ind	15
Kommunalbestyrelsens mulighed for at delegere sine beføjelser	16
Hvilke ejendomme er omfattet af tilsynsforpligtelsen?	17
Hvornår skal kommunen rejse en tilsynssag?	17
Forholdet til andre regler	18
3. GENERELT OM KOMMUNENS UNDERSØGELSER	20
Officialprincippet	20
Hvad skal kommunens undersøgelse omfatte?	21
Konkret vurdering	21
Inspiration til kommunens konkrete vurdering	21
Notatpligt og journalisering	22
4. DET UFORMELLE BESØG	23
Uformelle besøg trin for trin	23
Procesdiagram: Det uformelle besøg	23
Mere om det uformelle besøg	24
Formål og kendetegn	24
Uformelle besøg må ikke indebære egentlig sagsoplysning	24
Uformelt besøg eller besigtigelse, der skal varsles?	24
Kommunen skal udarbejde et notat om det uformelle besøg	25
Hjælpedidler til det uformelle besøg	25
Eksempler på skimmelsvampforekomst, der førte til en afgørelse om kondemnering:	25

5.	BESIGTIGELSER.....	28
	Besigtigelse trin for trin.....	28
	Fremgangsmåden afhænger af om – og hvordan – kommunen skal besigtige	28
	Proces: Besigtigelse med forudgående skriftligt varsel og uden indvendinger fra parterne.	29
	Procesdiagram: Besigtigelse med forudgående skriftligt varsel og indvendinger fra parterne.....	29
	Procesdiagram: Besigtigelse med forudgående mundtligt varsel og uden indvendinger fra parterne.....	30
	Procesdiagram: Besigtigelse uden forudgående varsel.....	30
	Om besigtigelsen	31
	Underretning om besigtigelse (varsel)	32
	Parternes adgang til at fremkomme med indsigelser	33
	Indsigelser generelt.....	33
	Lejeres indsigelser mod udlejerens deltagelse i besigtigelsen	34
	Fravigelse af krav om forudgående skriftligt varsel.....	34
	Gennemførelse af besigtigelsen	35
	Formålet med besigtigelsen	35
	Intern og ekstern sagkyndig bistand med besigtigelsen	35
	Krav til gennemførelse af besigtigelsen	36
	Refusion af udgifter ved besigtigelsen	37
	Besigtigelsesrapporten	38
	Hvornår skal kommunen udfærdige en besigtigelsesrapport?	38
	Hvilke oplysninger skal indgå i kommunens besigtigelsesrapport?	38
6.	VURDERING AF SUNDHEDSFAREN.....	39
	Sådan vurderes sundhedsfaren	39
	Skal kommunen træffe afgørelse – og hvilken?.....	40
	Forskellige udfald af kommunens undersøgelser	40
	Skal beslutningen om ikke at foretage sig mere i sagen træffes ved afgørelse?.....	42
	Procesdiagram: Kommunens pligt til at træffe beslutningen om ikke at foretage sig mere i sagen i afgørelsesform, hvor ejer, hhv. lejer eller udlejer, har henvendt sig til kommunen.....	43
7.	”§ 80-FORBUD” (MIDLERTIDIGE ÆNDRINGSFORBUD)	45
	”§ 80-forbud” trin for trin	45
	Procesdiagram: Kommunen udsteder et ”§ 80-forbud”	45
	Om ”§ 80-forbud”	46
	Forudsætninger for at nedlægge et midlertidigt ændringsforbud	46
	Virkning af et midlertidigt ændringsforbud	47
	Formkrav i forbindelse med et midlertidigt ændringsforbud	47
8.	KONDEMNERING	48
	Kondemnering trin for trin	48

	Fremgangsmåden afhænger af, om der skal træffes afgørelse om kondemnering og påbud eller udelukkende om kondemnering	48
	Proces: Kommunen træffer afgørelse om kondemnering	49
	Proces: Kommunen træffer afgørelse om kondemnering og påbud	49
	Hvornår kan og skal kommunen træffe afgørelse om kondemnering?	50
	Partshøring	51
	Formkrav til kondemneringsafgørelser	52
	Konsekvenser af, at kommunen træffer afgørelse om kondemnering: Underretning af vurderingsmyndighederne, tinglysning og genhusning	53
	Underretning til vurderingsmyndighederne	53
	Tinglysning af forbud	53
	Genhusning	54
9.	PÅBUD	55
	Påbud trin for trin	55
	Påbud om afhjælpende foranstaltninger	56
	Betingelser	56
	Partshøring	57
	Frist	57
	Formkrav i forbindelse med påbud om afhjælpende foranstaltninger	57
	Tinglysning	57
	Kort om nedrivnings- og afspærringspåbud	58
	Nedrivningspåbud	58
	Afspærringspåbud	59
10.	FORHOLDSMÆSSIGHED OG DIALOG	61
	Forholdsmæssighed	61
	Dialog	63
11.	OPFØLGNINGSFASEN	66
	Manglende efterkommelse af kommunens afgørelser	66
	Fr flytning og rydning ved kondemneringsafgørelser	66
	Påbud om afhjælpning	67
	Påbud om afspærring	67
	Påbud om nedrivning	67
	Skrivelser i anledning af manglende efterkommelse	67
	Efterfølgende påbud	68
	Gennemførelse af påbud på ejerens regning	68
	Ændring af kondemneringsafgørelser	68
	Ophævelse af kondemneringsafgørelser i forbindelse med forslag til ombygning	69
	Indgivelse af forslag til ombygning	69
	Kommunalbestyrelsens vurdering af ombygningsforslaget	69
	Kommunalbestyrelsens afvisning af forslag til ombygning	70
	Skærper	71

Erstatning og offentlig støtte	71
Kondemneringsafgørelser er erstatningsfri.....	71
Afhjælpningspåbud udløser kun undtagelsesvist erstatning.....	71
Nedrivningspåbud udløser krav på erstatning og dækning af rimelige udgifter	72
Klage	73
BILAG (PARADIGMER)	76
LINKS TIL RETSREGLER MV.....	78
Lovgivning	78
Vejledninger	78
Orienteringer og foldere	78
BYFORNYESESLOVENS KAPITEL 9	79
NOTER	86

INDLEDNING

Skimmelsvampsager - regler og redskaber for kommunernes sagsbehandling "fra start til slut"

Denne håndbog giver en oversigt over kommunens sagsbehandling af en skimmelsvampesag fra start til slut.

[Hér](#) findes du en læsevejledning til håndbogens beskrivelse af de typiske sagsbehandlingsskridt, og [hér](#) findes der en oversigt over de forskellige sagsbehandlingsskridt og -faser, som en "skimmelsvampesag" typisk indebærer.

Introduktion til byfornyelsesloven og vejledningen

Sager om sundhedsfarlig skimmelsvamp kræver en række særlige vurderinger og viden om, hvilke muligheder der står til rådighed for kommunen.

De vigtigste regler findes i [Byfornyelseslovens kapitel 9](#). Derudover er der en række andre regelsæt, der enten også skal overholdes eller er relevante på anden måde (se en oversigt over dem [hér](#)).

Reglerne er beskrevet indgående fra et juridisk synspunkt i Ministeriet for By, Bolig og [Landdistrikters vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum](#).

Håndbogen

På baggrund og i forlængelse heraf blev der i løbet af efteråret 2015 og foråret 2016 udarbejdet denne håndbog, der er ment som et praktisk redskab, der direkte kan bruges i kommunernes sagsbehandling.

Kammeradvokaten har udarbejdet håndbogen for Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Under håndbogens endelige færdiggørelse blev ressortansvaret for sagerne overført til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Arbejdet har taget udgangspunkt i de praktiske erfaringer med skimmelsvampsager fra kommunerne Fredensborg, Frederiksberg, Guldborgsund og København. Disse kommuner har ved deres deltagelse i workshops og kommentarer til udkast til håndbogen bidraget med værdifuld indsigt i det praktiske arbejde med skimmelsvampsager.

Læsevejledning

Håndbogen beskriver en skimmelsvampsag fra start til slut

Håndbogen giver en oversigt over en skimmelsag fra start til slut:

[Kapitel 1](#) angår kommunens tilsyn i almindelighed, hvorved en "skimmelsvampsag" typisk vil starte, mens det sidste kapitel, [kapitel 9](#), angår "opfølgingsfasen", der følger efter, at der er truffet en afgørelse, f.eks. om kondemnering.

Håndbogen bruger en systematik, hvor en skimmelsvampsag opdeles i forskellige faser (se [hér](#)). Faseopdelingen kan hjælpe med at få et overblik over sagens forskellige faser. Det anbefales derfor læseren at gøre sig fortrolig med faseopdelingen.

Ved at læse eller skimme håndbogen igennem, kan læseren altså danne sig et indtryk af, hvilke sagsbehandlingsskridt en skimmelsvampsag kan byde på.

Men håndbogen kan også bruges af den erfarne sagsbehandler, der er fortrolig med behandling af skimmelsvampsager og alene ønsker at opfriske sin viden om et bestemt sagsbehandlingsskridt, eller alene ønsker at "hente" et [paradigme](#) til en skrivelse, der skal sendes som led i sagsbehandlingen.

Håndbogen som inspiration i andre typer sager

Håndbogen kan også være interessant i forbindelse med behandling af sager om brandfare og andre former for sundhedsfare end skimmelsvamp, herunder sundhedsfarlig fugt.

Mange af sagsbehandlingsskridtene i sådanne sager vil være de samme som dem, der beskrives i denne håndbog.

Da denne håndbog er udviklet til behandling af sager om skimmelsvampforekomst, kan den dog ikke være mere end en "inspiration" i andre typer sager.

"Trin for trin"

Arbejdet med en skimmelsvampsags forskellige faser kan indebære en række forskellige sagsbehandlingsskridt. I starten af håndbogens forskellige kapitler gives der derfor en oversigt over de skridt, der skal foretages som led i f.eks. en formel besigtigelse af en skimmelramt lokalitet.

De forskellige skridt er illustreret ved proces-tegninger, der er tænkt som en hjælp til at danne sig et overblik over de forskellige trin, der kan blive nødvendige.

Bilag og paradigmer til håndbogen

Der er udarbejdet en række bilag til håndbogen. Blandt bilagene findes paradigmer til breve, eksempler på afgørelse ol. Bilagssamlingen kan downloades det samme sted som håndbogen på ministeriets hjemmeside.

En oversigt over bilagene findes [hér](#).

Bilagene kan tjene som skabelon til skrivelser eller som en "huskeliste" over de vigtigste punkter, som den pågældende type skrivelse skal indeholde.

På denne måde kan bilagene blive til et startpunkt for sagsbehandlerens konkrete udformning af den pågældende skrivelse baggrund af egne erfaringer, kommunens sprogpolitik mv.

"Navigation" internt i håndbogen

Det er muligt at navigere i håndbogen via hyperlinks, der er fremhævet ved understregning. Ved at klikke på hyperlinket kommer man direkte til det pågældende sted i håndbogen. Denne hyperlink fører f.eks. til kapitlet om besigtigelsen: [hér](#).

For at gå direkte til et sted i håndbogen kan man også benytte bogmærkefunktionen, hvis man klikker på bogmærkeikonet (se til højre), vil man få en oversigt over håndbogens kapitler og afsnit. Ved at klikke på det pågældende punkt kommer direkte til det ønskede sted i håndbogen.



Links til retsregler mv.

Sidst i håndbogen er der medtaget en række [links](#) til den relevante lovgivning og andet orienteringsmateriale, så disse let kan tilgås, hvor der er behov for at belyse bestemte aspekter indgående.

Kommunens muligheder for at gribe ind overfor skimmelsvamp

Nedenfor findes en oversigt over de forskellige afgørelser, som kommunen kan træffe i anledning af skimmelsvampforekomst:

Boks 1: Oversigt over forskellige afgørelser til indgreb ved skimmelsvampforekomst efter byfornyelsesloven

- **Kondemnering:** Ved en afgørelse om kondemnering forstås i det følgende en afgørelse om forbud mod at benytte en bygning eller dele af en bygning (lokalitet).
- **Påbud om afhjælpende foranstaltninger:** Herved forstås en afgørelse, der pålægger ejeren at gennemføre foranstaltninger, der afhjælper sundhedsfaren ved skimmelsvampforekomsten. Sådanne afgørelser kan kommunen udstede i tilknytning til en afgørelse om kondemnering.
- **Påbud om afspærring og/eller nedrivning af den kondemnede lokalitet:** Herved forstås en afgørelse, der pålægger ejeren at nedrive og/eller afspærre den skimmelsvampramte bygning, hhv. lokalitet.
- **Midlertidigt ændringsforbud:** Herved forstås en afgørelse, som kommunen kan træffe, hvor kommunens undersøgelser har vist, at der udgår sundhedsfare fra skimmelsvampforekomsten, men hvor kommunen ikke på det foreliggende grundlag kan træffe afgørelse om, hvorvidt der skal ske kondemnering. I sådanne situationer kan kommunen træffe afgørelse om et midlertidigt ændringsforbud. En sådan afgørelse betyder for ejeren, at vedkommende ikke retligt eller faktisk må foretage ændringer på ejendommen, mens kommunen afklarer, om der skal træffes en egentlig kondemneringsafgørelse.

* Påbud kan udstedes *samtidigt* med en afgørelse om kondemnering eller *efterfølgende*.

I nogle sager vil skimmelsvampforekomsten kunne kommes til livs ved en kommunal indsats efter byggeloven eller f.eks. ved, at et almennyttigt boligselskab selv får bragt forholdene i orden.

I sådanne tilfælde behøver kommunen ikke at iværksætte en egentlig sag efter byfornyelsesloven, hvis løsningen er tilfredsstillende.

Og med "tilfredsstillende" menes her, at den løsning, der er fundet, indebærer, at der ikke længere er grundlag for at gå i gang med en sag efter byfornyelsesloven.

Beboelse og ophold i sundhedsfarlige ejendomme

Reglerne i byfornyelsesloven angår både beboelse og ophold i sundhedsfarlige ejendomme, herunder erhvervsjendomme.

I langt de fleste tilfælde vil skimmelsvampsager angå beboelse, men skimmelsvampforekomst kan være af en sådan beskaffenhed, at også ophold indebærer sundhedsfare.

Kommunen skal derfor være opmærksom på, at kommunens pligt til at føre tilsyn og muligheder for at gribe ind efter byfornyelsesloven også gælder i forhold til ophold i skimmelsvampramte ejendomme.

Byfornyelsesloven indebærer altså, at kommunerne kan og i givet fald skal gribe ind overfor sundhedsfarlig skimmelsvampforekomst i f.eks. ungdomsklubber, væresteder, biografer mv.

FASER OG SAGSBEHANDLINGSSKRIDT

En skimmelsvampsag indebærer, at kommunen skal gennemføre forskellige sagsbehandlingskridt og foretage en række vurderinger. De fleste skimmelsvampsa-ger kan opdeles i følgende faser og sagsbehandlingskridt:

FASE	Sagsbehandlingskridt
I. OPSTARTSFASEN <i>Kommunen bliver bekendt med skim-melsvampforekomst og skal tage stil-ling til, om der skal indledes en tilsyns-sag i den anledning.</i>	<ul style="list-style-type: none">— Kommunalbestyrelsens tilsyn
II. UNDERSØGELSEFASEN <i>Kommunen foretager de fornødne undersøgelser for at kunne vurdere, om der skal træffes en afgørelse om forbud eller evt. påbud.</i>	<ul style="list-style-type: none">— Kommunen skal overholde officialprincippet og notatpligten— Uformelt besøg— Varsel om besigtigelse— Besigtigelse— Besigtigelsesrapport— Vurdering af sundhedsfaren
III. AFGØRELSEFASEN <i>Kommunen træffer en afgørelse om forbud eller evt. påbud.</i>	<ul style="list-style-type: none">— "§ 80-forbud" (midlertidigt ændringsforbud)— Kondemnering— Påbud om afhjælpende foranstaltninger— Påbud om afspærring eller nedrivning
IV. OPFØLGNINGSFASEN <i>Kommunen følger op på en afgørelse og håndterer efterfølgende henvendel-ser angående afgørelsen.</i>	<ul style="list-style-type: none">— Manglende efterkommelse af kommunes afgø-relse— Efterfølgende påbud— Ændring af kondemneringsafgørelse— Ophævelse af kondemnering— Erstatning og offentlig støtte

De enkelte faser er beskrevet nedenfor. Det bemærkes dog, at den enkelte skim-melsvampsag naturligvis kan variere, og i praksis bør der altid foretages en kon-kret vurdering. Håndbogens tekster og paradigmer kan imidlertid bruges som et udgangspunkt.

OPSTARTSFASEN

2. KOMMUNALBESTYRELSENS TILSYN

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at føre tilsyn med, at ejendomme, der bruges til beboelse og ophold ikke indebærer sundhedsfare – f.eks. på grund af skimmelsvampforekomst. Kommunerne udstikker selv retningslinjerne for deres tilsyn. Her kan kommunerne med fordel overveje, om tilsynet skal organiseres i et udvalg eller en boligkommission. Hvor der er begrundet mistanke om sundhedsfarlig skimmelsvampforekomst, har kommunen dog pligt til at reagere, uanset hvordan retningslinjerne er udformet.

Kommunalbestyrelsens tilsyn – kort fortalt

1. Kommunalbestyrelsen har mulighed for at delegerer sine beføjelser efter byfornyelsesloven til et udvalg eller en boligkommission.
2. Kommunen har pligt til at føre tilsyn med private og almene udlejningsboliger og boliger, der bebos af ejeren selv.
3. Hvis der er begrundet mistanke om, at der kan være sundhedsfarlig skimmelsvampforekomst i en bolig, har kommunalbestyrelsen pligt til at reagere og undersøge sagen nærmere.
4. Hvis kommunen som led i sit tilsyn efter byfornyelsesloven støder på forhold, som kan være i strid med anden lovgivning, så kan kommunen være forpligtet til at følge op herpå, selvom det viser sig, at der ikke er handlingsbehov i forhold til byfornyelsesloven. Dette behandles ikke nærmere i håndbogen.

Kommunens tilsynsforpligtelse

Kommunen skal føre tilsyn

Kommunalbestyrelsen har pligt til at føre tilsyn med, at ejendomme, der bruges til beboelse eller ophold, ikke indebærer en sundhedsfare.¹ Kommunalbestyrelsen skal fastsætte retningslinjerne for sit tilsyn.

Boks 2: Byfornyelseslovens § 75

”Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, 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.”

Tilsynsforpligtelsen betyder, at kommunen skal reagere, når den får kendskab til, at en bolig eller lokaler til ophold muligvis er angrebet af skimmelsvamp. I den forbindelse har kommunen pligt til at få afdækket, om boligen er forbundet med sundhedsfare for dens beboere.

Tilrettelæggelse af tilsynsvirksomheden og kommunens pligt til at gribe ind

Byfornyelsesloven stiller ikke særlige krav til, hvordan kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge sin tilsynsvirksomhed. Kommunerne er derfor relativt frit stillet, når den skal udforme retningslinjer for tilsynet.

Der skal dog tages hensyn til, at byfornyelseslovens formål bl.a. er at undgå beboelse og ophold i sundhedsfarlige bygninger.

Boks 3: Minimumskrav til kommunens tilrettelæggelse af sit tilsyn

Som minimum skal kommunens tilrettelæggelse af tilsynet og dens retningslinjer indeholde nærmere beskrivelse af følgende:

- Hvordan vil kommunen reagere, når den får kendskab til skimmelsvampforekomst?
- Hvordan vil kommunens sagsbehandling af skimmelsvampsager gennemføres i overensstemmelse med byfornyelsesloven, herunder hvordan er den interne kompetence i kommunen?
- Overvejelser om, hvilke ejendomme kommunen særligt vil fokusere på samt anvendelse af de afsatte ressourcer, der er til rådighed for sagsbehandling af skimmelsvampsager.

Tilsynet kan f.eks. føres ved, at der løbende indhentes oplysninger om bygningernes stand fra f.eks. bygnings- og boligregistret, renovationselskaber og forsyningsvirksomheder. Der kan dog også hentes viden fra andre, der har fast gang i boligen, f.eks. hjemmepleje mv., sundhedsplejen ol.

Det er generelt set anbefalingen, at der føres periodiske tilsyn med beboelsesejendomme i kommunen inden for en årrække, således at tilsynet føres uafhængigt af en konkret mistanke om skimmelsvampforekomst.

Tilsynet kan desuden være risikobaseret, dvs. ved at der foretages besigtigelse af bygninger, som formodes at være ramt eller er i højere risiko for at være ramt af et skimmelsvampangreb.

Endelig bør tilsynet reagere på en henvendelse fra en borger. Hvordan der skal følges op på borgerhenvendelser, er overladt til kommunens vurdering i det konkrete tilfælde.

Visse kommuner har høstet gode erfaringer med, at sagerne om skimmelsvamp håndteres i samme enhed i forvaltningen, frem for at være placeret i forskellige enheder. På denne måde kan sagerne behandles effektivt samme sted uden behov for at inddrage andre enheder i forvaltningen.

Kommunerne skal sikre sig, at sagsgangene i kommunens forvaltning er organiseret sådan, at oplysninger om mulig forekomst af skimmelsvamp videregives til den rette enhed i forvaltningen. For pligten til at undersøge, om en mulig forekomst af skimmelsvampvækst indebærer sundhedsfare, gælder, uanset hvilken del af forvaltningen, der bliver opmærksom på problemet.

Hvor kommunens medarbejdere i anden forbindelse kommer på hjemmebesøg hos en borger og bliver bekendt med skimmelsvampforekomst, kan der med fordel udpeges en enhed el., hvortil vedkommende kan rette henvendelse.

Viden om sundhedsfarlig skimmelsvampforekomst kan også stamme fra en sag ved et huslejenævn. Bliver kommunen som led i en sådan sag bekendt med sundhedsfarlig skimmelsvamp, har kommunen pligt til at følge op herpå som led i sit tilsyn efter byfornyelsesloven.

Kommunalbestyrelsens mulighed for at delegere sine beføjelser

Det er i princippet kommunalbestyrelsen, der har tilsynspligten og beføjelserne til at reagere på skimmelsvampforekomst.

Kommunalbestyrelsen kan delegere sine beføjelser til et stående udvalg i kommunen, der afspejler den politiske sammensætning i kommunalbestyrelsen, *eller* der kan nedsættes en såkaldt boligkommission til at udøve beføjelserne² efter byfornyelsesloven.

Kommunalbestyrelsen kan derimod *ikke* på dette punkt delegere sine beføjelser til forvaltningen. Om der skal træffes afgørelse om kondemnering / påbud, skal altså i sidste ende beslattes af kommunalbestyrelsen selv, et stående udvalg eller en boligkommission.

Forvaltningen i kommunen må dog godt forberede sagerne, og herunder foretage de konkrete sagsbehandlingsskridt i forbindelse med bl.a. besigtigelsen, udarbejde udkast mv.

Delegationsforbuddet kan indebære udfordringer med at få reageret rettidigt i presserende sager, f.eks. hvor det er påtrængende, at få udstedt et ”§ 80-forbud”.

Hér har nogle kommuner gode erfaringer med at organisere forelæggelser for udvalget eller kommissionen digitalt. Dette vil ofte nedbringe sagsbehandlingstiden, således at der hurtigst muligt kan gribes ind i presserende tilfælde.

Hvilke ejendomme er omfattet af tilsynsforpligtelsen?

Kommunernes tilsynsforpligtelse gælder efter loven for alle lokaliteter, der faktisk bliver brugt til beboelse eller ophold. Tilsynsforpligtelsen gælder, uanset hvem der ejer lokaliteten. Således er også erhvervsjendomme og kommunens egne bygninger, der anvendes til beboelse og ophold, omfattet af tilsynsforpligtelsen.

Boks 4: Steder, der er omfattet af kommunens tilsynspligt

Omfattet af kommunens tilsynsforpligtelse er således bl.a.:

- private udlejningsboliger,
- boliger i almene boligorganisationers ejendomme og
- bygninger, der anvendes eller bebos af ejeren selv, herunder andelsboliger

Lokaliteter, som ikke bruges til beboelse eller ophold, er ikke omfattet af kommunernes tilsynsforpligtelse. Uanset dette kan kommunen udstede afgørelse om kondemnering³, som nedenfor beskrevet, jf. under 8, i forhold til boliger og opholdsrum, der ikke pt. bruges til beboelse eller ophold. Denne mulighed har kommunen, så den kan forhindre udlejning af sundhedsfarlige bygninger; kommunalbestyrelsen behøver ikke at vente på, at tomme boliger faktisk bliver beboet, før der kan træffes en afgørelse om kondemnering.

Hvornår skal kommunen rejse en tilsynssag?

Kommunen har *pligt* til at reagere og undersøge sagen nærmere, hvis der er begrundet mistanke om, at der er skimmelsvampforekomst i en bygning.

En sådan mistanke kan opstå på forskellig vis. Typisk vil mistanken opstå som følge af en henvendelse fra en borger, men mistanken kan også opstå i forbindelse med periodisk tilsyn med bygningerne i kommunen eller i form af en henvendelse fra en anden del af forvaltningen, f.eks. hjemmeplejen.

Når der er begrundet mistanke om skimmelsvampforekomst, har kommunen pligt til at rejse en sag efter byfornyelsesloven. Kommunen skal i den forbindelse sørge for, at der foretages en undersøgelse af, om forekomsten af skimmelsvampvækst udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i ejendommen. Først når dette er afklaret, kan sagen lukkes – enten ved at der ikke er konstateret grundlag for at gå videre med sagen eller ved en afgørelse om kondemnering, påbud mv.

Forholdet til andre regler

Ved siden af reglerne i byfornyelsesloven findes regler i anden lovgivning, som forpligter kommunalbestyrelsen til at føre tilsyn med boliger, der bruges til beboelse eller ophold.

Boks 5: Andre regler end byfornyelsesloven, der kan være aktuelle

- *Byggeloven*⁴: Ifølge byggeloven har kommunalbestyrelsen pligt til at reagere, hvis den bliver opmærksom på (eller har en begrundet formodning om) et ulovligt forhold. Bestemmelsen kan være relevant i sager om skimmelsvampvækst, idet et sådant forhold, der skyldes manglende overholdelse af byggelovgivningen eller manglende vedligeholdelse, kan være et ulovligt forhold efter byggelovens regler, jf. herom i "2015-vejledningen", bl.a. pkt. 1.3, 5.1 og 6.1.
- *Almenboligloven*⁵: Ifølge almenboligloven skal kommunalbestyrelsen føre tilsyn med de almene boligorganisationer og selvejende almene ungdoms- og ældreboliger. Kommunalbestyrelsen skal også⁶ påse, at ejendommens vedligeholdelsesstand er forsvarlig. I henhold til disse regler kan kommunalbestyrelsen udstede påbud om at udføre nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.

Ovenstående er kun eksempler. Visse kommuner har endvidere gode erfaringer med fra start af at koordinere deres sagsbehandling af en skimmelsvampsag med indsatser efter andre regler. Det kan f.eks. være andre forvaltningsgrene, såsom f.eks. sociale indsatser overfor berørte borgere.

Hvor der sker en sådan koordineret indsats, skal kommunen altid sikre sig, at byfornyelsesloven overholdes. For hvis forholdene afhjælpes på en måde, så de ikke længere er betænkelige i forhold til andre regelsæt end byfornyelsesloven, så fritager dette ikke kommunen for sine forpligtelser efter byfornyelsesloven.

Kommunen skal derfor sikre sig, at forholdene er bragt i orden på en sådan måde, at der ikke længere er grundlag for at indlede en sag efter byfornyelsesloven.

Boks 6: Mulighed for nedrivning af "herreløse huse" i mindre byer og det åbne land

Hvis kommunen, som led i sit tilsyn, bliver opmærksom på såkaldte "herreløse" huse kan kommunen overveje, om kommunen vil betale nedrivningen. Se herom Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets til kommunerne af 29. oktober 2015 (bilag 26).

UNDERSØGELSESFASEN

3. GENERELT OM KOMMUNENS UNDERSØGELSER

I undersøgelsesfasen afklares sagen og forberedes til en afgørelse. Under sin sagsbehandling allerede i undersøgelsesfasen skal kommunen overholde forvaltningsrettens almindelige regler, sådan som disse følger af lovgivningen og retspraksis. Bl.a. skal kommunen sikre sig et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag for sine afgørelser og overholde den forvaltningsretlige notatpligt.

Officialprincippet

Der gælder ikke særlige krav til, hvordan kommunens undersøgelse skal gennemføres i en skimmelsvampsag. Kommunen må foretage en konkret vurdering af, hvilke undersøgelser der er nødvendige for at bedømme, om forekomsten af skimmelsvamp indebærer sundhedsfare eller risiko for sundhedsfare.

Boks 7: Det forvaltningsretlige officialprincip om tilstrækkelig sagsoplysning

Kommunen er underlagt det forvaltningsretlige officialprincip. Officialprincippet indebærer i korte træk, at kommunen selv har pligten til at undersøge sagen i relevant og tilstrækkeligt omfang for at sætte kommunen i stand til at træffe en rigtig og lovlig beslutning om, hvorvidt der er en sådan sundhedsfare ved en bolig, at der skal træffes afgørelse om kondemnering mv. Det er en konkret vurdering, hvilke undersøgelser der er nødvendige i den henseende, for at kommunalbestyrelsen har et tilstrækkeligt grundlag for at træffe afgørelse efter byfornyelsesloven.

Som oftest vil der være behov for at foretage en egentlig besigtigelse og efter omstændighederne tekniske undersøgelser af ejendommen med henblik på at vurdere, om der er en forekomst af skimmelsvamp, som medfører sundhedsfare.

Visse kommuner har derudover gode erfaringer med uformelafklaring af klagen. Det kan være et uformelt besøg hos klageren.

Det er væsentligt, at undersøgelsen gennemføres hurtigt efter, at der er opstået mistanke om skimmelsvampforekomst, og at det overvejes tidligt i forløbet, om der er behov for at inddrage intern eller ekstern sagkyndig bistand.

Dette skal kommunen tage højde for, når den overvejer, om sagsbehandlingen skal starte med uformelle undersøgelser.

Boks 8: Andre forhold, der kan udløse kondemnering

Kommunen skal under undersøgelsen også være opmærksom på, at også andre forhold end skimmelsvampforekomst kan danne grundlag for en kondemneringsafgørelse.⁷ Under en undersøgelse skal kommunen derfor være opmærksom på, om der kan konstateres andre forhold end skimmelsvampforekomsten, som indebærer sundheds- eller brandfare, der nødvendiggør, at der skal træffes afgørelse om kondemnering.

Hvad skal kommunens undersøgelse omfatte?

Konkret vurdering

Byfornyelsesloven fastsætter ikke krav til, hvilke skridt kommunens undersøgelse skal omfatte.

Det tilkommer derfor kommunen, at foretage en konkret vurdering af, hvilke undersøgelsesskridt der skal foretages i den konkrete sag.

Af ofte anvendte undersøgelsesskridt kan nævnes besigtigelse og tekniske undersøgelser, herunder med deltagelse af særlig faglig ekspertise.

Kommunen bør fra sagens begyndelse inddrage relevante oplysninger fra ejeren i undersøgelsen, herunder om ejeren allerede er opmærksom på skimmelsvampforekomsten, samt om og hvordan ejeren i givet fald agter at afhjælpe problemet.

Inspiration til kommunens konkrete vurdering

Som inspirationskilder til kommunens vurdering af, hvilke undersøgelsesskridt er hensigtsmæssige og nødvendige, kan der henvises til følgende:

- Afsnit 2.2., samt pkt. 7.2 og 7.3 under Yderligere vejledningsmateriale i vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum ([link til retsinformation](#)).
- Sundhedsstyrelsens orientering "[Embedslægenes rådgivning til kommunerne om fugt og skimmelsvampe](#)".
- BYG-ERFA erfaringsbladet "Skimmel i bygninger - vækstbetingelser og forebyggelse" (kan bestilles via <https://byg-erfa.dk/skimmel-bygninger>).
- SBI anvisning 204 om undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger (kan bestilles via

<http://anvisninger.dk/anvisninger/Pages/204-Undersoegelse-og-vurdering-af-fugt-og-skimmelsvampe-i-bygninger-1.aspx>).

- SBi anvisning 205 ” Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst” (kan bestilles via <http://anvisninger.dk/anvisninger/Pages/205-Renovering-af-bygninger-med-skimmelsvampevaekst-1.aspx>)
- Sundhedsstyrelsens pjece ” Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger”
(Kan tilgås via <https://sundhedsstyrelsen.dk/da/udgivelser/2005/helbredsproblemer-ved-fugt-og-skimmelsvampe-i-bygninger-om-udredning-og-diagnostik-hos-alment-praktiserende-laeger>).

Sagsbehandleren, der overordnet vil orientere sig om sundhedsfarlig skimmelsvamp i boliger, henvises endvidere til hjemmesiden www.skimmel.dk, der drives af Statens Byggeforskningsinstitut i samarbejde med Landsbyggefonden og Grundejernes Investeringsfond.

Notatpligt og journalisering

Kommunen er bundet af den forvaltningsretlige notatpligt og pligt til journalisering.⁸ Det gælder også, hvor kommunen foretager uformelle undersøgelser, og det er særligt vigtigt i skimmelsvampsager, hvor der efter et længere forløb kan være behov for at dokumentere, hvad der er passeret.

Kommunen er bl.a. forpligtet til at notere nye oplysninger, som måtte fremkomme i forbindelse med telefonsamtalen eller besøget, og som kan få betydning for enten beslutningen om at gennemføre en egentlig (formel) besigtigelse eller en senere afgørelse om f.eks. kondemnering af ejendommen. Notatpligten gælder, uanset hvordan eventuelle oplysninger af betydning for sagen er modtaget.

Kommunen er også forpligtet til at tage notat af væsentlige sagsekspeditions-skridt. Kommunen skal derfor sørge for, at der tages notat af selve den afholdte telefonsamtale og det uformelle besøg, medmindre disse sagsskridt allerede fremgår af sagen.

Der gælder i øvrigt ikke særlige krav til, *hvordan* kommunen praktisk noterer oplysningerne. Der kan dog være god mening i at oprette et specialiseret notatark eller lignende, som er forberedt til at dokumentere skimmelsvampsager.

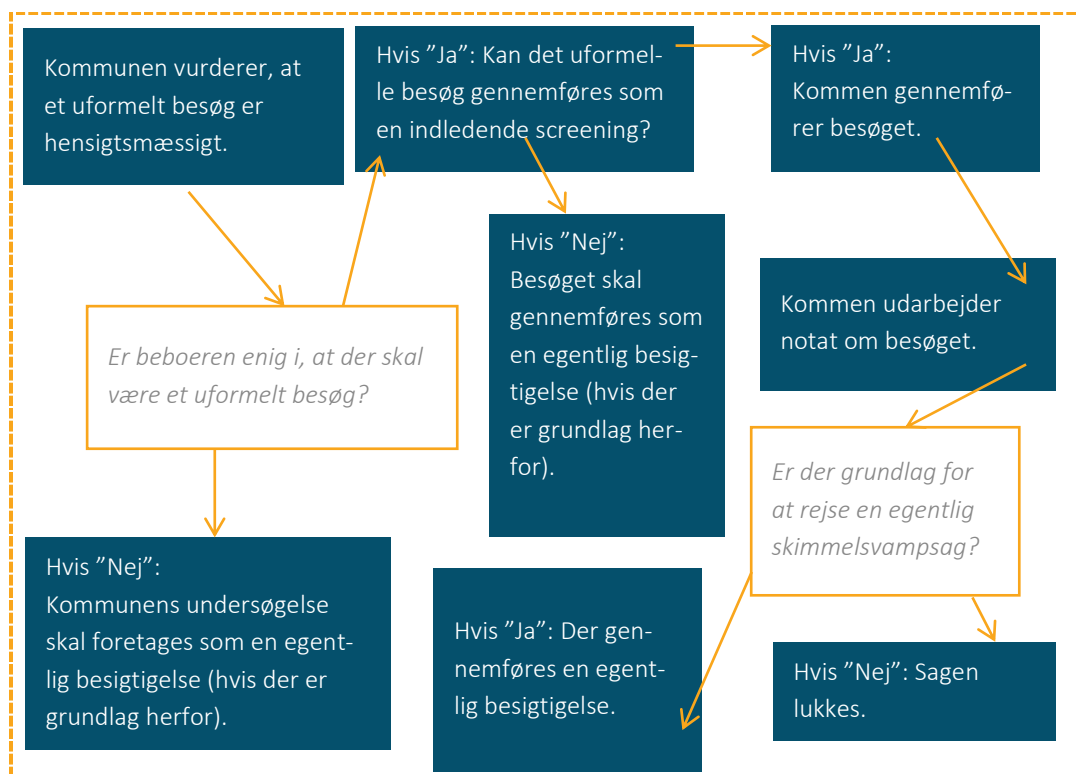
4. DET UFORMELLE BESØG

En række kommuner har gode erfaringer med at starte undersøgelsesfasen med uformelle undersøgelser. Disse kan bestå i en telefonsamtale eller et uformelt besøg af lokaliteten. Kommunen skal være opmærksom på, at sådanne uformelle besøg ikke må indebære egentlig oplysning af sagen, men skal være begrænset til en indledende screening af, om der er grundlag for at rejse en sag. Indebærer et besøg mere end en indledende screening, skal det i stedet for gennemføres som besigtigelse.

Uformelle besøg trin for trin

1. Kommunen skal overveje, om det uformelle besøg indebærer mere end en overfladisk indledende screening (i så fald skal det gennemføres som en egentlig besigtigelse i stedet for).
2. Kommunen skal sikre sig, at beboeren er enig i, at et uformelt besøg skal finde sted – ellers må undersøgelsen starte med en egentlig besigtigelse, hvis kommunen finder, at der er grundlag for det.
3. Kommunen skal udfærdige et notat om det uformelle besøg.

Procesdiagram: Det uformelle besøg



Mere om det uformelle besøg

Formål og kendetegn

Flere kommuner afholder efter omstændighederne et uformelt møde med og hos den pågældende beboer, som bor i boligen, som et indledende undersøgelseskridt. Besøget kan være afstedkommet af en telefonisk dialog.

Boks 9: Nærmere om uformelle besøg

Et sådant besøg er kendetegnet ved, at det sker efter aftale med beboeren og på frivilligt grundlag. Formålet med et sådant besøg er at få et indblik i og en drøftelse af skimmelsvampforekomstens karakter og omfang med den pågældende beboer, som bebor ejendommen, herunder med henblik på at bedømme, om der er behov for at gennemføre en egentlig besigtigelse, og om der i den forbindelse bør inddrages ekstern sagkyndig bistand.

Uformelle besøg må ikke indebære egentlig sagsoplysning

Kommunens besøg hos beboerne i en bolig i denne henseende skal leve op til retssikkerhedslovens krav, når formålet med besøget er at foretage en egentlig sagsoplysning efter byfornyelsesloven.

Hvis besøget indebærer undersøgelser og dokumentation af skimmelsvamp med henblik på en afgørelse efter byfornyelsesloven, vil der være tale om en egentlig besigtigelse – og retssikkerhedslovens regler vil finde anvendelse.

Uformelt besøg eller besigtigelse, der skal varsles?

Det uformelle besøg – dvs. uden overholdelse af retssikkerhedslovens regler – kan derfor kun gennemføres, hvis formålet alene er at konstatere, om der overhovedet er grundlag for at gå videre med en egentlig sag.

Det vil være tilfældet, når besøget udgør en form for overfladisk screening af forholdene i boligen svarende til dialog med den, der har henvendt sig til kommunen med billeder eller lignende.

Indebærer et besøg *derimod* mere end en overfladisk indledende screening, kan det ikke gennemføres som et uformelt besøg, men skal gennemføres som en egentlig besigtigelse.

Også hvis beboeren ikke giver samtykke til et uformelt besøg, skal der i stedet gennemføres en egentlig besigtigelse (hvis kommunen finder, at der er grundlag herfor).

Et uformelt besøg er derfor kun egnet som middel, såfremt beboeren er enig i, at det skal ske, og besøget er begrænset til en overfladisk indledende screening, der foretages med henblik på at finde ud af, om der er grundlag for at indlede en ”skimmelsag” efter byfornyelsesloven.

Kommunen skal udarbejde et notat om det uformelle besøg

Kommunen skal udarbejde et notat over det uformelle besøg, som bør fokusere på den umiddelbare vurdering af beboerens henvendelse og forholdene i boligen.

Hjælpe midler til det uformelle besøg

Visse kommuner har gode erfaringer med spørgeskemaer og tjeklister som hjælpemidler til gennemførelsen af et uformelt besøg.

Boks 10: Hjælpe midler til det uformelle besøg

Visse kommuner har gode erfaringer med at anmode beboere, der har ressourcerne hertil, om at udfylde et spørgeskema om skimmelsvampforekomstens karakter inden det uformelle besøg. Når beboeren har fremsendt spørgeskemaet i udfyldt stand, vil det forbedre kommunens bedømmelsesgrundlag forud for gennemførelsen af besøget, herunder i forhold til overvejelser, om der vil være behov for en eventuel efterfølgende besigtigelse og tekniske undersøgelser, og om et uformelt besøg kan begrænses til en indledende screening.

Som bilag 2 er vedlagt et paradigme for et sådant spørgeskema, som kommunen kan tage udgangspunkt i. Bilag 2 kan også anvendes som paradigme for en tjekliste med spørgsmål til ejendommen og den mulige svimmelsvampforekomst, som kan udfyldes i forbindelse med besøget hos den pågældende beboer. Tjeklisten kan danne grundlag for kommunens overholdelse af notatpligten.

Eksempler på skimmelsvampforekomst, der førte til en afgørelse om kondemnering:

På de næste sider er der medtaget eksempler på skimmelsvampforekomst, der som led i en egentlig sag efter byfornyelsesloven ledte til kondemneringsafgørelser.





Billederne er alene medtaget som eksempler og kan ikke i sig selv være vejledende for kommunens retlige bedømmelse af skimmelsvampforekomst.

5. BESIGTIGELSER

Besigtigelsen er det vigtigste oplysningskridt i en skimmelsvampsag. Den skal varsles og efterfølgende afrapporteres. Parterne – herunder udlejer og lejer – kan fremkomme med indsigelser mod besigtigelsen, og kommunen skal da beslutte, om der alligevel skal gennemføres en besigtigelse. Under besigtigelsen skal kommunen optræde neutralt, især hvis sagen bunder i en uenighed mellem to parter.

Besigtigelse trin for trin

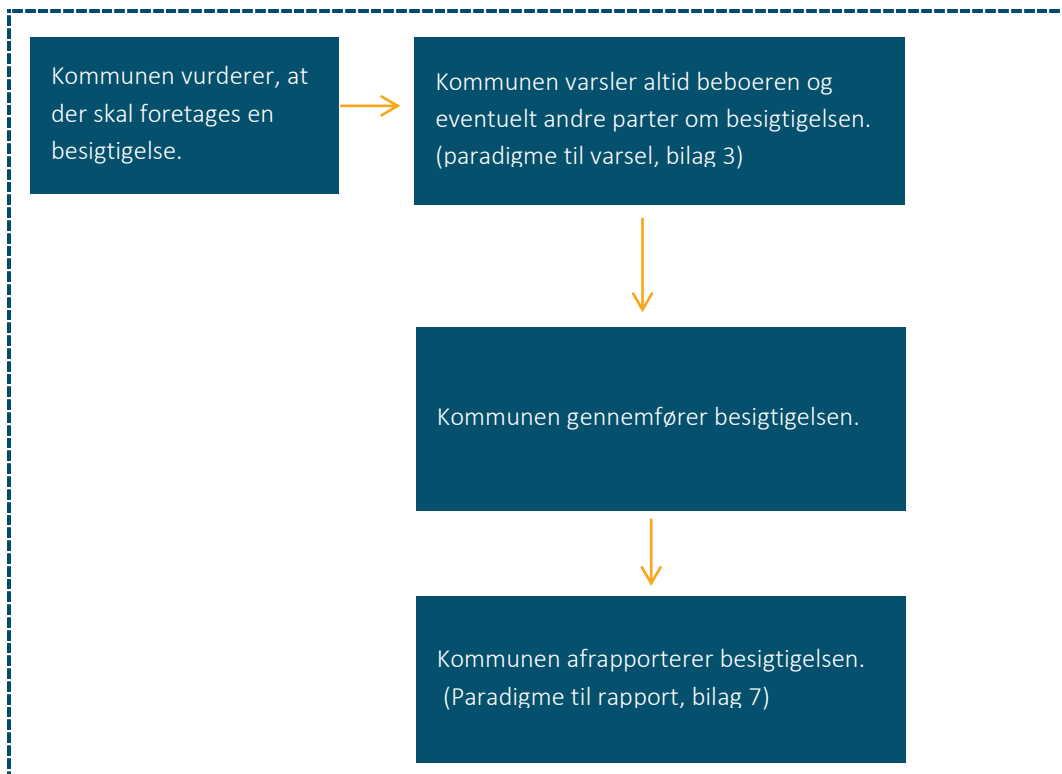
1. Kommunen skal give skriftlig underretning til den, som råder over de lokaliteter, der skal besigtiges (dvs. som oftest beboeren), og kan give skriftlig underretning til andre parter, hvor dette findes hensigtsmæssigt.
2. I ganske særlige tilfælde kan kravet om skriftlig forudgående varsling fraviges.
3. De berørte parter kan fremkomme med indsigelser mod, at der skal gennemføres en besigtigelse.
4. I forbindelse med gennemførelse af besigtigelsen bør kommunen overveje, om den kræver ekstern sagkyndig bistand, samt optræde neutralt.
5. Kommunens udgifter ved besigtigelsen kan refunderes, såfremt visse betingelser er opfyldt.
6. Kommunen skal som hovedregel udarbejde en besigtigelsesrapport.

Fremgangsmåden afhænger af om – og hvordan – kommunen skal besigtige

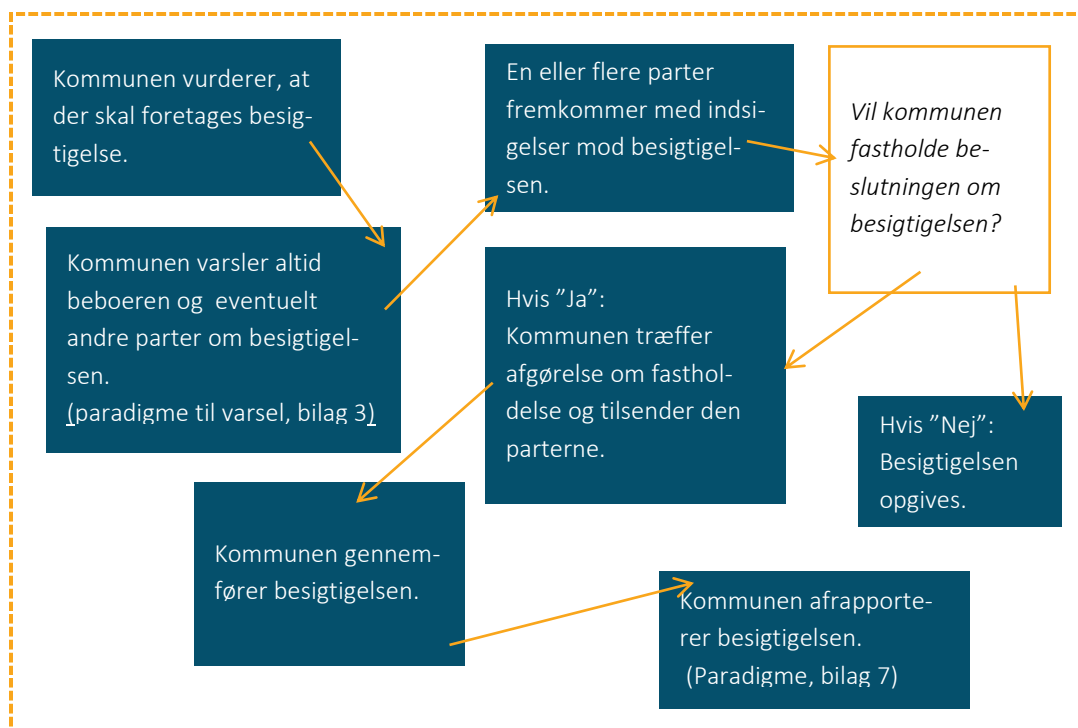
De sagsbehandlingskridt, som kommunen skal foretage i forbindelse med besigtigelsen, afhænger af den form for varsel, der skal gives.

På de følgende sider illustrerer en række procesdiagrammer fremgangsmåden i de forskellige scenarier, der kan forekomme i den henseende.

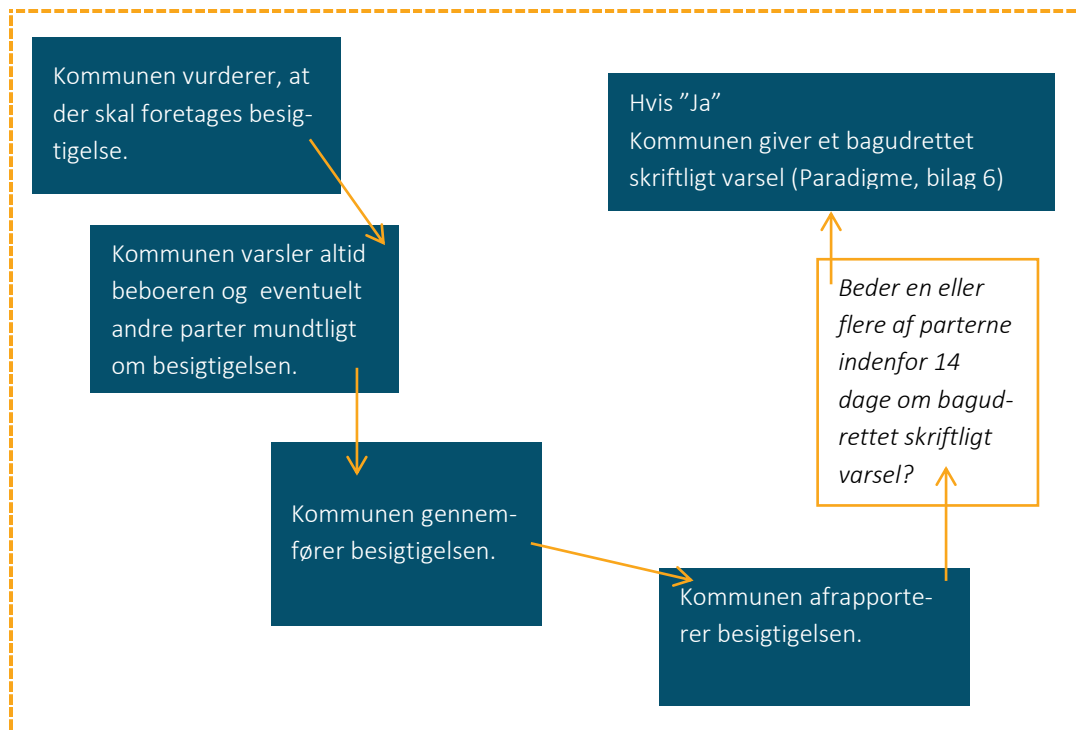
Proces: Besigtigelse med forudgående skriftligt varsel og uden indvendinger fra parterne.



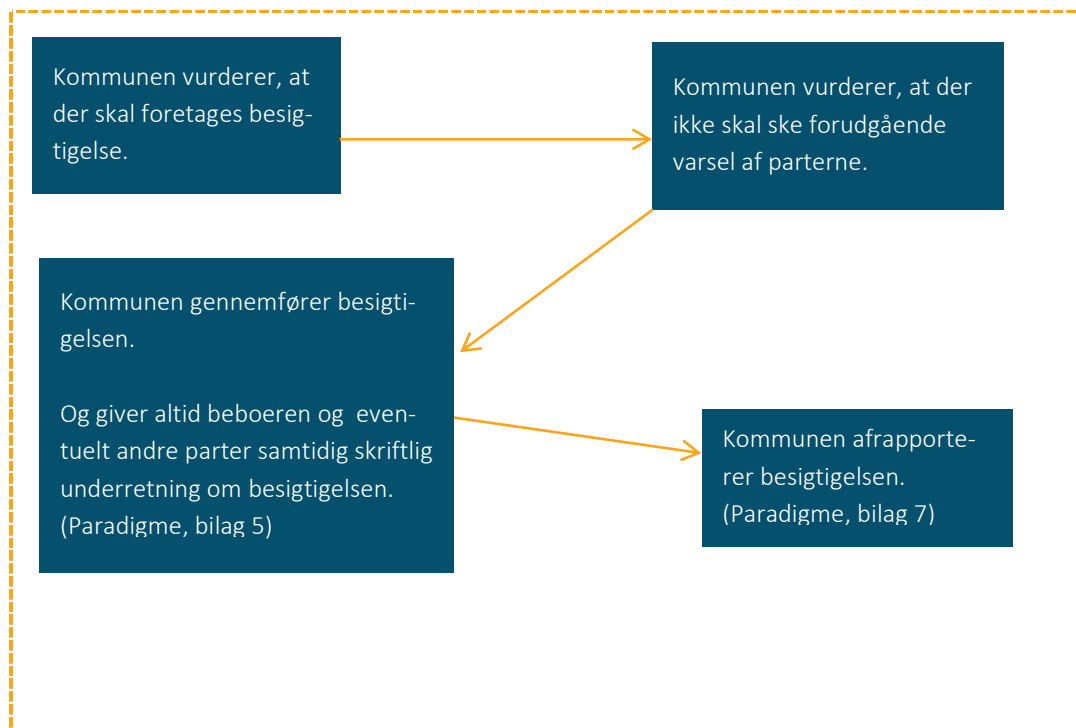
Procesdiagram: Besigtigelse med forudgående skriftligt varsel og indvendinger fra parterne.



Procesdiagram: Besigtigelse med forudgående mundtligt varsel og uden indvendinger fra parterne.



Procesdiagram: Besigtigelse uden forudgående varsel



Om besigtigelsen

Kommunen skal vurdere, om der skal gennemføres en egentlig besigtigelse af den pågældende ejendom. Forinden vil kommunen som nævnt nogle gange have været i kontakt med beboeren eller endda have foretaget et uformelt besøg for at screene, om der er mistanke.

Kommunen skal navnlig vurdere, om der er behov for nærmere undersøgelser af ejendommen med henblik på at kunne bedømme, om den pågældende lokalitet er forbundet med sundhedsfare som følge af en skimmelsvampforekomst.

Kommunen bør på dette tidspunkt overveje, om besigtigelsen kræver sagkyndig bistand. I den forbindelse skal kommunen være opmærksom på, at ekstern sagkyndig bistand forudsætter, at vedkommende må svare på en række specificerede spørgetemaer og at besvarelsen sætter kommunen i stand til en egentlig vurdering af sagen.

Boks 11: Intern og ekstern sagkyndig bistand med besigtigelsen

Flere kommuner har oplyst, at det oftest er nødvendigt, at repræsentanter for kommunen foretager en egentlig besigtigelse af bygningen

Disse repræsentanter skal have fornøden byggeteknisk- og sundhedsmæssig ekspertise til at fastslå, om der foreligger en sundhedsfare. Råder kommunens forvaltning ikke over tilstrækkelig ekspertbistand til at kunne foretage ovennævnte undersøgelser og bedømmelse, kan kommunen antage ekstern sagkyndig bistand til at udføre undersøgelsen.

Se et eksempel på en god ekstern konsulentrapport i bilag 27.

Kommunen bør nærmere aftale med eksterne sagkyndige, hvordan disses rapporter skal udformes med henblik på at sætte kommunen i stand til at træffe afgørelse på et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag.

Hvis kommunen træffer beslutning om, at der er behov for at gennemføre en egentlig besigtigelse af en bygning eller lokaler heri, skal kommunen være opmærksom på, at reglerne i retssikkerhedsloven finder anvendelse. Det betyder, at kommunen i forbindelse med besigtigelsen skal overholde de sagsbehandlingskrav mv., der følger af retssikkerhedsloven.

I det følgende gennemgås de enkelte sagsbehandlingskridt, som kommunen skal være opmærksom på.

Der er til brug for uformelle besøg udarbejdet en tjekliste, der også kan tjene som inspiration til, hvad der skal undersøges under en egentlig besigtigelse, se bilag 2.

Underretning om besigtigelse (varsel)

Når kommunen har besluttet, at der skal gennemføres en besigtigelse, skal beboeren underrettes herom.

Det afhænger af kommunens konkrete vurdering, om andre parter end beboeren skal underrettes om besigtigelsen. Det kan f.eks. være en udlejer, hvor der er tale om en lejelejlighed.

Retssikkerhedsloven⁹ stiller endvidere krav til, hvordan underretningen skal udformes.

Boks 12: Underretning om besigtigelse efter byfornyelses- og retssikkerhedsloven

- *Hvem skal underrettes om besigtigelsen?*

Underretningen skal altid gives til den, som råder over lokaliteten, der skal besigtiges – dvs. som hovedregel beboeren af den bolig, der skal besigtiges. Er der tale om en lejebolig, så afhænger det af kommunens konkrete vurdering, om andre end beboeren skal underrettes. Således kan kommunen f.eks. overveje, om det er hensigtsmæssigt også at underrette ejeren om besigtigelsen for på denne måde at sikre, at både lejerens og ejerens synspunkter fra start af kan indgå i kommunens behandling af sagen.

- *Underretningsskrivelsens form og tidspunkt:*

Underretningen skal foretages senest 14 dage, inden besigtigelsen finder sted. Underretningen skal være skriftlig og indeholde en række oplysninger vedrørende indgrebet se nedenfor.

- *Underretningsskrivelsens indhold:*

Tid og sted for indgrebet skal angives. Kommunen skal således angive dato og (så vidt muligt) klokkeslæt for besigtigelsen. Er det ikke muligt at angive et præcist klokkeslæt, er det efter omstændighederne tilstrækkeligt at angive et tidsrum inden for hvilket, besigtigelsen finder sted. Adressen for lokaliteten, der skal undersøges, skal også angives.

Der skal oplyses om **retten til at lade sig repræsentere** eller bistå af andre i forbindelse med besigtigelsen.¹⁰

Der skal oplyses om **hovedformålet med besigtigelsen**, herunder f.eks. om besigtigelsen foretages med henblik på at kunne bedømme, om det konstaterede skimmelsvampangreb er forbundet med sundhedsfare, og om der på den baggrund er grundlag for at træffe en afgørelse om kondemnering.

Der skal oplyses om **det faktiske og retlige grundlag** for besigtigelsen.¹¹ Dette indebærer, at der skal angives en henvisning til byfornyelseslovens § 75, stk. 1, og § 105, stk. 2, som ud-

gør hjemmelsgrundlag for besigtigelsen, ligesom de faktiske oplysninger om grundlaget for beslutningen om besigtigelse skal angives i fornødent omfang. Det vil i den forbindelse formentlig ofte være tilstrækkeligt at angive, at besigtigelsen foretages på baggrund af mistanke/oplysninger (eventuel som følge af en telefonsamtale og eller et fysisk besøg hos beboeren) om skimmelsvampforekomst og med henblik på nærmere at fastlægge de sundhedsmæssige konsekvenser forbundet hermed.

Der skal i underretningen oplyses om **retten til at fremkomme med indsigelser** mod den varslede besigtigelse¹² samt om, at spørgsmålet om, hvorvidt kommunen kan kræve adgang til ejendommen, kan indbringes for byfornyelsesnævnet.¹³

Som bilag 3 er der medtaget et paradigme til varsling af besigtigelse.

Parternes adgang til at fremkomme med indsigelser

Indsigelser generelt

I underretningen skal kommunen oplyse om, at de underrettede parter kan fremsætte indsigelser mod kommunens beslutning om besigtigelsen inden for en nærmere angivet frist.¹⁴

Kommunen skal fastsætte fristen under hensyntagen til, at ejeren eller beboeren får rimelig tid til at overveje sagen. På den baggrund bør fristen som udgangspunkt ikke fastsættes til under 7 dage.

Hvis kommunen ikke modtager indsigelse fra parterne, er beslutningen om besigtigelse endelig. Modtager kommunen derimod en indsigelse inden for fristen, er der pligt til at vurdere, om beslutningen om besigtigelsen skal fastholdes.

Vælger kommunen at fastholde beslutningen om at gennemføre besigtigelsen, skal det begrundes skriftligt over for den pågældende part. Kommunen skal give den skriftlige meddelelse om, at besigtigelsen vil blive gennemført, inden eller senest samtidig med gennemførelsen af besigtigelsen.¹⁵

I bilag 4 er udarbejdet et paradigme for en skriftlig meddelelse om fastholdelse af besigtigelsesforretningen, som kommunen kan tage udgangspunkt i under sagsbehandlingen.

Lejeres indsigelser mod udlejers deltagelse i besigtigelsen

En særlig situation kan opstå, hvor kommunen efter en konkret vurdering vælger at varsle en udlejer af en lejebolig om, at der skal besigtigelse.

Hvis udlejeren ønsker at deltage i besigtigelsen, mens lejereren protesterer herimod, kan udlejeren kun deltage, hvis vedkommende på andet grundlag – f.eks. aftalen – har adgang til det lejede. Det gælder også selvom, at kommunen finder dette hensigtsmæssigt at udlejer deltager.

Dette følger af, at det efter byfornyelsesloven¹⁶ er *kommunen*, der har adgang til lokaliteten, hvilket om nødvendigt kan ske ved anvendelse af tvang. At udlejeren kan have adgang til lokaliteten efter anden lovgivning, f.eks. lejeloven, er uden betydning for kommunens tilrettelæggelse af besigtigelsen i henhold til byfornyelsesloven og retssikkerhedsloven.

Kommunen kan dog overfor lejereren fremhæve, hvilke fordele der ville være forbundet med det, hvis udlejer deltog i besigtigelsen, jf. også om dialog og samarbejder [hér](#).

Kommunen kan med fordel underrette en udlejer om besigtigelsen, men dette er ikke ensbetydende med, at udlejer har krav på at deltage i besigtigelsen.

Hvis udlejeren ejer lokaliteten, er udlejer dog berettiget til at klage over kommunens beslutning om, at der skal ske besigtigelse, til byfornyelsesnævnet¹⁷.

Fravigelse af krav om forudgående skriftligt varsel

Kravet om forudgående skriftlig underretning kan fraviges helt eller delvis, hvor særlige hensyn gør sig gældende.¹⁸

Som et eksempel kan nævnes situationer, hvor hensynet til den, der bebor eller opholder sig i den pågældende bygning, tilsiger, at der ikke først gives et skriftligt varsel. Et andet eksempel er situationer, hvor øjeblikkelig gennemførelse af besigtigelsen er påkrævet.

Den konkrete vurdering af, om der foreligger særlige hensyn, tilkommer kommunen.

Hvor kommunen fraviger kravet om forudgående underretning, skal kommunen give de parter, der ellers ville have fået underretning, samtidig skriftlig meddelelse om besigtigelsen, hvori det bl.a. redegøres for de hensyn, som kommunen mener kan begrunde undladelse af forudgående underretning.

Kravet om forudgående underretning kan fraviges på to måder:

1. Kommunen giver ingen forudgående skriftlig underretning om besigtigelsen, men giver en samtidig meddelelse, når besigtigelsen gennemføres, hvori kommunen bl.a. begrundes, hvorfor der ikke er sket forudgående skriftlig underretning¹⁹.

2. Kommunen giver en forudgående mundtlig underretning om besigtigelsen til de parter, der ellers ville have fået skriftlig underretning, og giver en bagudrettet skriftlig underretning, hvis én af parterne kræver det.

Gennemførelse af besigtigelsen

Formålet med besigtigelsen

Byfornyelsesloven indeholder ikke krav til, hvordan kommunen skal gennemføre besigtigelsen.

Men ved besigtigelsen skal kommunen tilvejebringe det fornødne faktuelle grundlag for at vurdere de følgende spørgsmål – og træffe en korrekt afgørelse:

- Er skimmelsvampforekomsten forbundet med sundhedsfare?
- I givet fald: er en eventuel sundhedsfare nærliggende?
- Skal der træffes en kondemneringsafgørelse, dvs. skal der udstedes et forbud mod at benytte bygningen eller de dele af bygningen, der er forbundet med sundhedsfare?²⁰
- I givet fald: skal der sammen med forbuddet udstedes et påbud om afhjælpende foranstaltninger og/eller afspærring og /eller nedrivning.²¹
-

Intern og ekstern sagkyndig bistand med besigtigelsen

Byfornyelsesloven stiller ikke krav om, at der medvirker sagkyndig bistand i forbindelse med forberedelsen af kommunalbestyrelsens beslutninger.

Men det er hensigtsmæssigt, at kondemneringssager bliver behandlet og besigtiget af sagkyndige, som har den fornødne viden til at vurdere, om omfanget af skimmelsvampforekomsten indebærer sundhedsfare.

Det er derfor vigtigt, at kommunen så tidligt som muligt overvejer, hvilke undersøgelser, der er nødvendige for at bedømme skimmelsvampvækstens forekomst og eventuelle sundhedsmæssige konsekvenser.

Kommunen foretager selv vurderingen, om der er behov for at inddrage eksterne sagkyndige med henblik på at foretage en tilstrækkelig vurdering. Er kommunen ikke selv i besiddelse af tilstrækkeligt sagkundskab til at foretage en tilstrækkelig undersøgelse, kan der antages ekstern sagkyndig bistand til at gennemføre de fornødne undersøgelser.

Boks 13: Erfaringer med ekstern sagkyndig bistand

Det varierer fra kommune til kommune, i hvilket omfang der i praksis gøres brug af ekstern sagkyndig bistand i sagerne. Visse kommuner gør generelt brug af eksterne sagkyndige i sager, hvor der er behov for en egentlig besigtigelse af lokaliteten med henblik på at vurdere omfanget af skimmelsvampangrebet, og i andre kommuner inddrages sagkyndig bistand i tilfælde, hvor kommunens interne sagkyndige ikke er i stand til at foretage de fornødne undersøgelser eller bedømmelse af de sundhedsmæssige konsekvenser af konstateret skimmelsvampforekomst

Se et eksempel på en god ekstern konsulentrapport [hér](#).

Krav til gennemførelse af besigtigelsen

Under selve gennemførelsen af besigtigelsen er kommunen underlagt en række regler og krav.

Boks 14: De vigtigste regler for kommunens gennemførelse af besigtigelsen

- ***Kommunen skal optræde neutralt og give parterne adgang til at udtale sig:***
Såfremt der er flere parter med hveres interesser, er det vigtigt, at kommunen reelt fungerer og fremtræder neutralt under besigtigelsen. Det kan f.eks. være situationer, hvor det har vist sig, at der er forskellige opfattelser hos hhv. udlejer og lejer eller hos hhv. andelshaver og andelsforeningens bestyrelse. Fokus skal således være på en nøgtern vurdering af bygningens forhold. Parterne skal have lige adgang til at udtale sig. Om en udlejer har adgang til lejemålet under besigtigelsen er imidlertid ikke et anliggende for kommunen.
- ***Kommunens repræsentanter skal forevise legitimation:***
Kommunen skal være opmærksom på, at besigtigelsen kun må gennemføres mod forevisning af legitimation.²²
- ***Kommunen skal foretage den nødvendige bevissikring og føre notat***
Kommunen skal notere, hvad der sker under besigtigelsen samt med tekst og eventuelt billeder dokumentere det fremkomne. Vær særlig opmærksom på, at billeder skal ledsages af angivelse af, hvor de er taget, vinkel mv. ligesom størrelsesangivelser på pletter e.l. kan være nyttige. Kommunen skal sondre klart mellem, om en oplysning er konstateret af kommunen på besigtigelsen eller oplyst af f.eks. en lejer eller ejer.

- ***Kommunen skal gennemføre besigtigelsen på skånsom vis:***

Under besigtigelsen er kommunen underlagt et såkaldt skånsomhedskrav²³. Besigtigelsen skal altså foretages så skånsomt, som omstændighederne tillader. Kommunen eller de eksterne sagkyndige eksperter skal dermed så vidt muligt undgå at ødelægge eller beskadige ejendommen i forbindelse med undersøgelsen.

- ***Kommunen kan under besigtigelsen foretage destruktive indgreb – men kun, hvis det er nødvendigt for at vurdere skimmelsvampforekomstens sundhedsfare***

Uanset skånsomhedskravet har kommunen i forbindelse med undersøgelsen mulighed for at foretage såkaldte destruktive indgreb i ejendommens konstruktion, hvis det er nødvendigt for at afgøre, om lokaliteten udgør en sundhedsfare.²⁴ Kommunen har således lov til at foretage indgreb i bygningen som f.eks. fjernelse af tapet eller åbning af vægge, hvis det er nødvendigt for at vurdere omfanget af skimmelsvampforekomsten og med henblik på at kunne bedømme, om skimmelsvampforekomsten udgør en sundhedsfare. Sådanne indgreb vil navnlig være relevante, hvis der er mistanke om skjult skimmelsvampvækst, f.eks. i loftkonstruktioner eller bag vægbeklædninger. I sådanne tilfælde vil der kunne ske f.eks. fjernelse af vægbeklædningen, hvis det er nødvendigt for at afdække mistanken om forekomst af skimmelsvamp. Hvis kommunen foretager indgreb i bygningen, er der pligt til at foretage såkaldt retablering efter indgrebet, såfremt indgrebet ikke har afsløret sundhedsfarlig skimmelsvampforekomst. I så fald skal kommunen udbedre den skade eller lignende, som indgrebet har forårsaget på ejendommen.

Refusion af udgifter ved besigtigelsen

Kommunen afholder udgifter ved besigtigelsen, herunder omkostninger til destruktive indgreb og retablering heraf.

Kommunen kan herefter søge om statslig refusion efter de regler, der gælder herom.

Besigtigelsesrapporten

Hvornår skal kommunen udfærdige en besigtigelsesrapport?

Når undersøgelsen/besigtigelsen er gennemført, skal kommunen som hovedregel udarbejde en rapport om besigtigelsen²⁵. Rapporten skal sendes til parterne, herunder til beboeren over for hvem "tvangsindgrebet" er foretaget.

Pligten til at udarbejde en besigtigelsesrapport gælder kun, hvis det i forbindelse med undersøgelsen er vurderet, at der er overtrådt regler i lovgivningen.

Det er tilfældet, hvor kommunen vurderer, at bygningen indebærer sundhedsfare pga. skimmelsvampforekomsten, og der dermed er grundlag for en afgørelse om kondemnering, jf. nedenfor under 8.

Vurderer kommunen, at ophold eller beboelse i ejendommen ikke er forbundet med sundhedsfare, og der dermed ikke er grundlag for at træffe afgørelse om kondemnering, har kommunen alene pligt til at fremsende en besigtigelsesrapport, hvis den ene af parterne beder om det inden 14 dage efter besigtigelsen.

Selvom det vurderes, at der ikke foreligger sundhedsfare, *bør* kommunen efter god forvaltningsskik under alle omstændigheder give parterne en underretning om resultatet af undersøgelsen, ligesom kommunen skal udarbejde et notat om besigtigelsen.

Hvilke oplysninger skal indgå i kommunens besigtigelsesrapport?

I bilag 7 er vedlagt et paradigme for en besigtigelsesrapport, der kan tages udgangspunkt i under sagsbehandlingen. Det er dog altid en konkret vurdering, hvor meget der skal indgå. Overordnet gælder det, at rapporten skal indeholde en udførlig og dækkende beskrivelse af undersøgelsens forløb. Rapporten skal som minimum indeholde oplysninger om følgende:

- Formålet med besigtigelsen.
- Tidspunktet for besigtigelsen.
- Hvilke personer der var til stede under besigtigelsen.
- Hvorvidt besigtigelsen fandt sted med samtykke fra beboeren.

I rapporten skal også angives de forhold, der vurderes at være forbundet med sundhedsfare. Rapporten skal i den forbindelse indeholde en beskrivelse af den konstaterede forekomst af skimmelsvamp og den sundhedsfare, der vurderes at være forbundet hermed.

Der bør også indgå dokumentationsmateriale som f.eks. fotos, fugtmålinger og lignende. Viser undersøgelsen, at ejendommen er forbundet med sundhedsfare, og at der på den baggrund skal træffes afgørelse om kondemnering, kan besigtigelsesrapporten og kondemneringsafgørelsen med fordel koordineres og fremsendes samtidig.

6. VURDERING AF SUNDHEDSFAREN

Når kommunen har afsluttet sine undersøgelser, skal kommunen vurdere, om der foreligger sundhedsfare, og om der i givet fald er tilvejebragt et tilstrækkeligt grundlag for at træffe afgørelse.

Sådan vurderes sundhedsfaren

Når besigtigelsen er gennemført, skal kommunen på baggrund af de indsamlede oplysninger i sagen foretage en samlet vurdering af, om benyttelsen af bygningen/lokaliteten er forbundet med sundhedsfare. Denne vurdering er udgangspunktet for kommunens overvejelser om, hvorvidt der skal træffes en afgørelse – og i givet fald hvorom (kondemnering, ændringsforbud, påbud).

Byfornyelsesloven²⁶ angiver en række forhold, som kommunen skal lægge vægt på ved vurderingen af, om benyttelsen af en bolig frembyder sundhedsfare. Kommunen må ud fra disse foretage en konkret vurdering af, om bygningen er forbundet med sundhedsfare baseret på de gennemførte undersøgelser og foreliggende oplysninger om skimmelsvampforekomsten i bygningen.

Boks 15: Anvendelse af embedslægernes rådgivning

Vejledning til den konkrete vurdering

Kommunerne kan bl.a. inddrage Sundhedsstyrelsens orientering ”Embedslægernes rådgivning til kommunerne om fugt og skimmelsvampe”. I orienteringen gives der en beskrivelse af *sager*, som ud fra et sundhedsfagligt synspunkt er af bagatelagtig karakter og ikke umiddelbart vurderes at være forbundet med sundhedsfare, samt af *sager* af ikke-bagatelagtig karakter.

Når den eventuelle sundhedsfare af skimmelsvampforekomsten skal vurderes, anvendes i praksis tre niveauer for at angive sundhedsfaren.

Boks 16: Vejledende inddeling af sundhedsfare fra skimmelsvampforekomst i tre niveauer

- **Niveau 1 og 2** omhandler sager om skimmelsvampforekomst, som er forbundet med sundhedsfare, der enten nærliggende (1) eller ikke-nærliggende (2). I sager, hvor en bygnings benyttelse umiddelbart vurderes at være forbundet med sundhedsfare skal kommunen træffe afgørelse om eventuel kondemnering og i den forbindelse vurdere, om sundhedsfaren er nærliggende eller ej (nærmere herom under 8).
- **Niveau 3** omhandler sager om mindre skimmelsvampeangreb, der alene kan udgøre en sundhedsrisiko (men ikke en sundhedsfare). I sådanne sager kan der ikke træffes afgørelse om kondemnering efter byfornyelsesloven. I stedet må kommunalbestyrelsen overveje, om der kan gribes ind efter anden lovgivning eller om der skal gives vejledning til de berørte.

Nærmere om vurdering af sundhedsfaren fremgår af vejledning kondemnering ([link til retsinformation](#)) og vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum ([link til retsinformation](#)).

Skal kommunen træffe afgørelse – og hvilken?

Forskellige udfald af kommunens undersøgelser

Når kommunen har gennemført en indledende screening (f.eks. i form af et uformelt besøg) og i givet fald har foretaget undersøgelser af sundhedsfaren og vurderet disse resultater, så kan kommunen komme frem til én af de nedenstående typer af resultater.

Hvad der er ”det næste skridt” i kommunens sagsbehandling, afhænger af det resultat, som kommunens undersøgelser har ført til.

Boks 17: Kommunen kan rette opfordringer til ejeren, hvor der ikke kan/skal udstedes afgørelse om kondemnering eller påbud

Hvor kommunens undersøgelser viser, at skimmelsvampforekomst ikke er forbundet med en sådan sundhedsfare, at der skal træffes afgørelse om kondemnering eller påbud, kan kommunen rette opfordringer til ejeren om at foretage sanering af lokaliteten.

Sådanne opfordringer kan indgå i en afgørelse, hvori kommunen meddeler, at der ikke vil blive truffet afgørelse om kondemnering eller anden afgørelse efter byfornyelseslovens kapitel 9.

Det skal klart fremgå, at opfordringerne ikke er forpligtende, samt at der ikke kan klages over opfordringerne til byfornyelsesnævnet.

Boks 18: Kommunens mulighed for at træffe afgørelse

Resultat af kommunens vurdering	"Det næste skridt"
#1: Der er ikke en skimmelsvampforekomst.	<p><u>Vejledning og vurdering af, om der er handlingsbehov efter anden lovgivning.</u></p> <p>Sagen lukkes, men kommunen skal vejlede parterne og vurdere, om der er grund til at reagere i henhold til anden lovgivning end byfornyelsesloven, eller om der foreligger anden sundhedsfare, end sundhedsfare hidrørende fra skimmelsvamp.</p> <p><u>Skal beslutningen om ikke at foretage sig mere i sagen træffes ved afgørelse? (se hér)</u></p>
#2: Der er skimmelsvampforekomst, men den indebærer ikke nogen sundhedsfare.	<p><u>Vejledning og vurdering af, om der er handlingsbehov efter anden lovgivning.</u></p> <p>Sagen lukkes, men kommunen skal vejlede parterne og vurdere, om der er grund til at reagere i henhold til anden lovgivning end byfornyelsesloven, eller om der foreligger anden sundhedsfare, end sundhedsfare hidrørende fra skimmelsvamp.</p> <p>Skal beslutningen om ikke at foretage sig mere i sagen træffes ved afgørelse? (se hér)</p>
#3: Der er skimmelsvampforekomst. Den indebærer sundhedsfare og der foreligger et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag for at træffe afgørelse om kondemnering og eventuelle tilhørende påbud.	<p>Kommunen skal vurdere, om der skal træffes afgørelse om kondemnering, jf. under 8, og om der træffes afgørelse om påbud, jf. under 9.</p>
#4: Der er skimmelsvampforekomst. Den indebærer sundhedsfare, men der foreligger ikke et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag for at træffe afgørelse om kondemnering og eventuelle tilhørende påbud.	<p>Kommunen skal vurdere, om der skal træffes afgørelse om et midlertidigt ændringsforbud, jf. under 7.</p> <p>Herefter skal kommunen oplyse sagen tilstrækkeligt til at vurdere, om der skal træffes afgørelse om kondemnering, jf. under 8, og vurdere, om der træffes afgørelse om påbud, jf. under 9.</p>

Skal beslutningen om ikke at træffe sig mere i sagen træffes ved afgørelse?

Kommunens pligt til at træffe afgørelse

I ovennævnte situation #1 og situation#2 skal kommunen også vurdere, hvorvidt beslutningen om ikke at træffe afgørelse om kondemnering, eller anden afgørelse efter byfornyelseslovens kapitel 9, skal meddeles ejeren, hhv. lejerer og udlejerer, i form af en afgørelse.

En sådan beslutning om ikke at træffe afgørelse efter byfornyelsesloven kan *enten* træffes som led i en tilsynsindsats efter byfornyelseslovens kapitel 9 *eller* træffes efter en indledende screening, der har ført til det resultat, at der ikke er grundlag for at indlede en konkret tilsynsindsats.

Er beslutningen truffet som led i en tilsynsindsats, der har ført kommunen frem til en vurdering, hvorefter der ikke skal ske kondemnering el., så skal beslutningen meddeles ejeren, hhv. lejerer og udlejerer, ved en afgørelse.

Er beslutningen derimod udtryk for, at kommunen – f.eks. på baggrund af en indledende screening – ikke finder grundlag for at iværksætte en egentlig tilsynsindsats, har kommunen kun pligt til at træffe beslutningen i afgørelsesform, såfremt ejeren, hhv. lejerer eller udlejerer, eksplicit fastholder, at der er grundlag for en tilsynsindsats.

Nærmere om kommunens vurdering om, at der ikke er grundlag for at iværksætte en tilsynsindsats

Som eksempler på situationer, hvor kommunen ikke er forpligtet til at træffe afgørelse, fordi der ikke er grundlag for at iværksætte en egentlig tilsynsindsats, kan nævnes følgende:

- Kommunen har modtaget en henvendelse fra en borger vedrørende mistanke om sundhedsfarlig skimmelsvampforekomst, der som led i en indledende screening har vist sig at være åbenlyst ubegrundet.
- En henvendelse fra en anden del af forvaltningen har rejst spørgsmålet, om der er grund til at undersøge en lokalitet nærmere, og en indledende screening har vist, at der ikke er grundlag herfor, fordi der åbenlyst ikke foreligger sundhedsfarlig skimmelsvampforekomst.

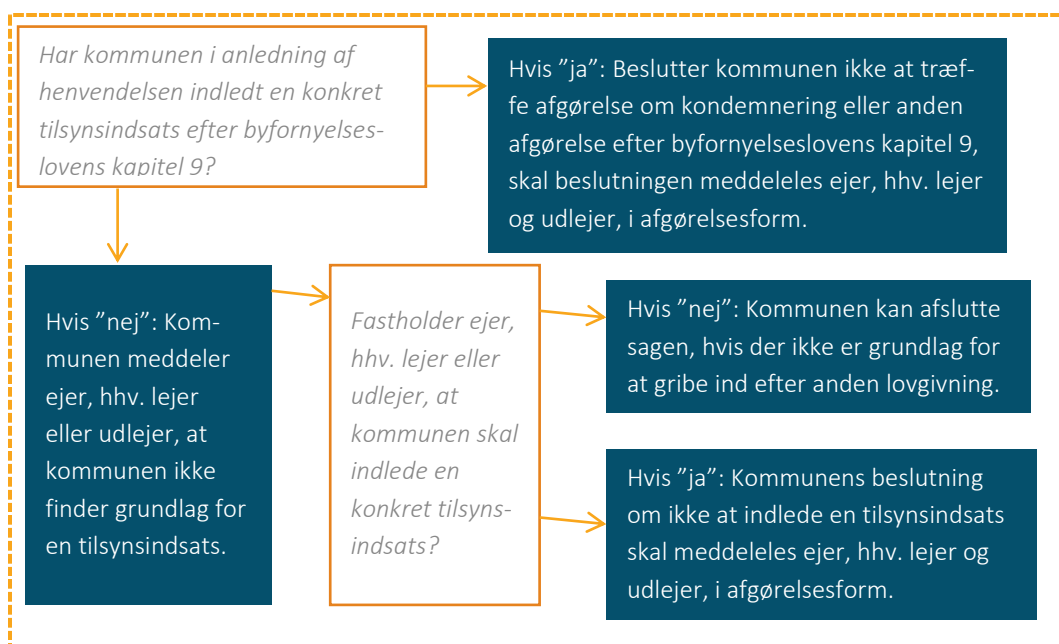
Hvis en henvendelse vedrørende mistanke om risiko for sundhedsfarlig skimmel-svampforekomst er præcis og dokumenteret, taler dette for, at kommunens beslutning om ikke at følge op på henvendelsen med en egentlig tilsynsindsats skal træffes i afgørelsesform.

Hvis kommunen meddeler ejer, hhv. lejer eller udlejer, at kommunen ikke finder grundlag for at indlede en tilsynsindsats, og vedkommende herefter fastholder, at der er grundlag herfor, så har vedkommende krav på, at kommunens afvisning heraf sker i form af en afgørelse.

Krav til afgørelser

En afgørelse om, at der ikke er grundlag for kondemnering eller anden afgørelse efter byfornyelseslovens kapitel 9, skal bl.a. indeholde en beskrivelse af de retlige og faktuelle forhold, som kommunen har lagt vægt på, og en vejledning om klageadgangen efter byfornyelseslovens § 83.

Procesdiagram: Kommunens pligt til at træffe beslutningen om ikke at foretage sig mere i sagen i afgørelsesform, hvor ejer, hhv. lejer eller udlejer, har henvendt sig til kommunen.



AFGØRELSESFASEN

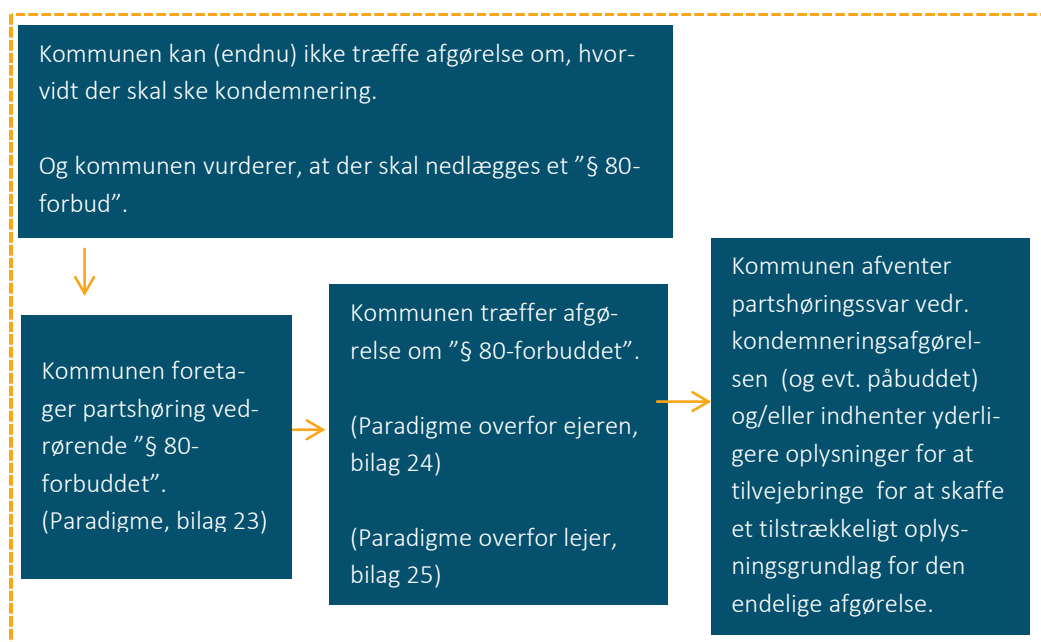
7. "§ 80-FORBUD" (MIDLERTIDIGE ÆNDRINGSFORBUD)

Hvor kommunens undersøgelser ikke har tilvejebragt et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, om der skal træffes afgørelse om kondemnering, kan kommunen udstede et "§ 80-forbud". Et sådant forbud afskærer ejeren af lokaliteten fra at foretage retlige eller faktiske ændringer. Det kan f.eks. være særligt relevant, hvis en lejer er frøflyttet boligen.

"§ 80-forbud" trin for trin

1. "§ 80-forbud" kan rettes mod ejere og lejere.
2. Førend kommunen kan nedlægge et "§ 80-forbud", skal en række betingelser være opfyldt.
3. Inden der nedlægges et "§ 80-forbud", skal kommunen foretage partshøring.
4. Et "§ 80-forbud" har virkninger for ejere og lejerens ret til at råde over lokaliteten.
5. I forbindelse med nedlæggelsen af et "§ 80-forbud" skal kommunen opfylde en række formkrav.

Procesdiagram: Kommunen udsteder et "§ 80-forbud"



Om ”§ 80-forbud”

Et midlertidigt ændringsforbud er en afgørelse, hvorved kommunen nedlægger forbud²⁷ mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, mens det afklares, om der skal træffes en afgørelse om kondemnering.

Boks 19: Byfornyelseslovens § 80

Byfornyelseslovens § 80:

”§ 80. Skønnes en ejendoms benyttelse forbundet med sundheds- eller brandfare, jf. § 75, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen. Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum af indtil 2 år. Forbuddet bortfalder, når kommunalbestyrelsen meddeler forbud efter § 76 eller underretter ejeren om, at den ikke har fundet anledning til at træffe beslutning efter dette kapitel. Kommunalbestyrelsen lader forbuddet tinglyse på ejendommen.

[...]

Stk. 3. Forbud efter stk. 1 skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83.”

Formålet med et midlertidigt ændringsforbud er bl.a. at modvirke, at der afholdes udgifter på bygninger, der kan vise sig at blive overflødige ved en mulig kondemneringsafgørelse. Kommunen skal derfor sørge for, at midlertidige ændringsforbud tinglyses på ejendommen.

Midlertidige ændringsforbud er afgørelser. Og der skal derfor ske partshøring, inden afgørelsen træffes. Et paradigme hertil findes i bilag 23.

Hvis der er en stærk formodning for alvorlig sundhedsfare, og kan et ”§ 80-forbud” derfor ikke afvente partshøring, kan partshøring undtagelsesvist undlades. Om betingelserne for at anvende undtagelsen fra pligten til partshøring er opfyldt, afhænger bl.a. af, om kommunen har behandlet sagen som en hastesag, eller om kommunen har kendt til forholdene i længere tid. I sidstnævnte tilfælde vil betingelserne for at undlade partshøring som regel ikke være opfyldt.²⁸

Paradigmer til selve afgørelserne om midlertidige ændringsforbud findes i bilag 24 (rettet til ejere) bilag 25 (rettet til lejere).

Forudsætninger for at nedlægge et midlertidigt ændringsforbud

Førend kommunen kan træffe afgørelse om et midlertidigt ændringsforbud, skal følgende betingelser være opfyldt:

Boks 20: Forudsætninger for at nedlægge et midlertidigt ændringsforbud

- Kommunen skal finde det godtgjort, at der er skimmelsvampforekomst.
- Der er en stærk formodning for, at den konstaterede skimmelsvampforekomst indebærer en sundhedsfare, og der vil være grundlag for at træffe afgørelse om kondemnering.
- Kommunen har (endnu) ikke et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag til at beslutte endeligt, om der skal træffes en afgørelse om kondemnering.

Virkning af et midlertidigt ændringsforbud

Ændringsforbuddet indebærer, at der bl.a. ikke kan laves om- eller tilbygninger, og at bygningen ikke kan benyttes på anden måde end hvad tilfældet er.

Kommunalbestyrelsen skal i perioden, hvor ændringsforbuddet har virkning, undlade at give byggetilladelser, indtil det er afklaret, om der skal træffes en kondemneringsafgørelse.

Et midlertidigt ændringsforbud kan nedlægges for et tidsrum på op til 2 år. Forbuddet bortfalder, når der træffes afgørelse om kondemnering, eller når ejeren underrettes om, at der *ikke* er grundlag for en kondemneringsafgørelse.

Formkrav i forbindelse med et midlertidigt ændringsforbud

Et midlertidigt ændringsforbud er en afgørelse og skal derfor overholde visse formelle krav.

Boks 21: De vigtigste formelle krav til afgørelser om midlertidige ændringsforbud

- Forbuddet meddeles skriftligt til ejeren med oplysning om klageadgang²⁹.
- Også eventuelle lejere skal have oplysning om klageadgangen.
- Forbuddet begrundes i afgørelsesbrevet.³⁰
- Afgørelsesbrevet angiver hjemmelen til kommunens afgørelse.
- Afgørelsesbrevet redegør for de hovedhensyn, der har været af betydning for kommunalbestyrelsens vurdering.
- Afgørelsesbrevet redegør for de oplysninger om sagens omstændigheder, som kommunen har tillagt væsentlig betydning for afgørelsen.

8. KONDEMNERING

Ved en afgørelse om kondemnering nedlægger kommunen forbud mod beboelse eller ophold i en hel bygning eller en del af en bygning. Kommunen skal partshøre de berørte parter om en påtænkt afgørelse om kondemnering og opfylde en række formkrav. Hvor kommunen træffer afgørelse om kondemnering, skal vurderingsmyndighederne underrettes herom, ligesom der skal ske tinglysning.

Kondemnering trin for trin

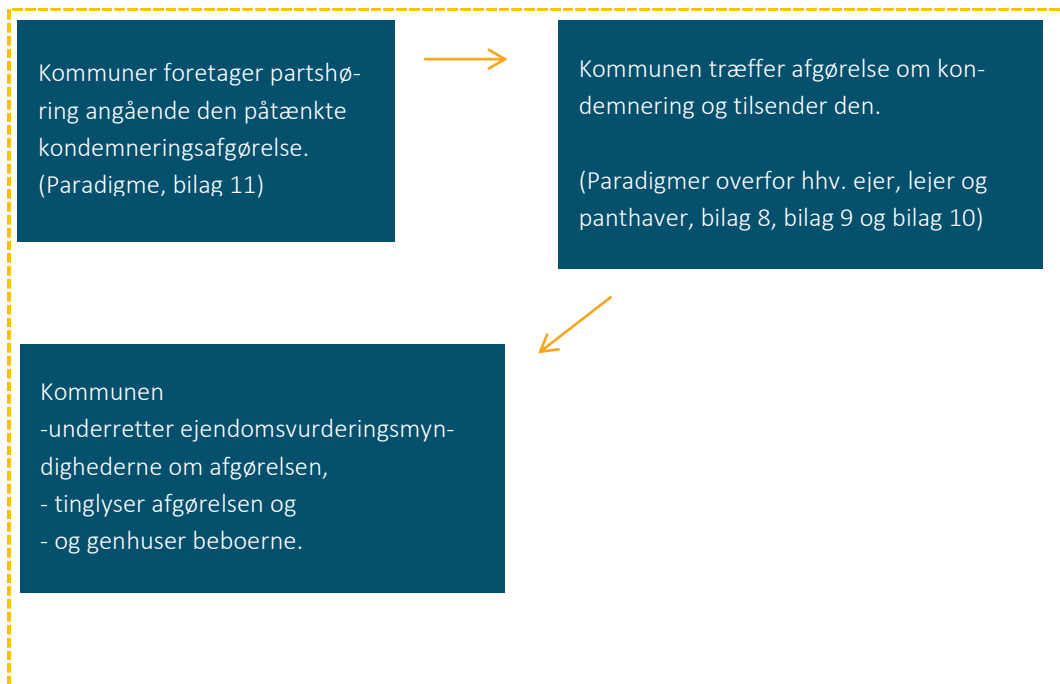
1. Kommunen skal overveje, om den konkrete sag falder indenfor anvendelsesområdet for kondemnering, og overveje, om der er så alvorlig en sundhedsfare, at kommunen skal træffe afgørelse om kondemnering.
2. Kommunen skal foretage partshøring.
3. Kommunens kondemneringsafgørelse skal leve op til en række formkrav.
4. Træffer kommunen afgørelse om kondemnering, skal kommunen underrette vurderingsmyndighederne, sørge for tinglysning og overveje genhusning af berørte borgere.

Fremgangsmåden afhænger af, om der skal træffes afgørelse om kondemnering og påbud eller udelukkende om kondemnering

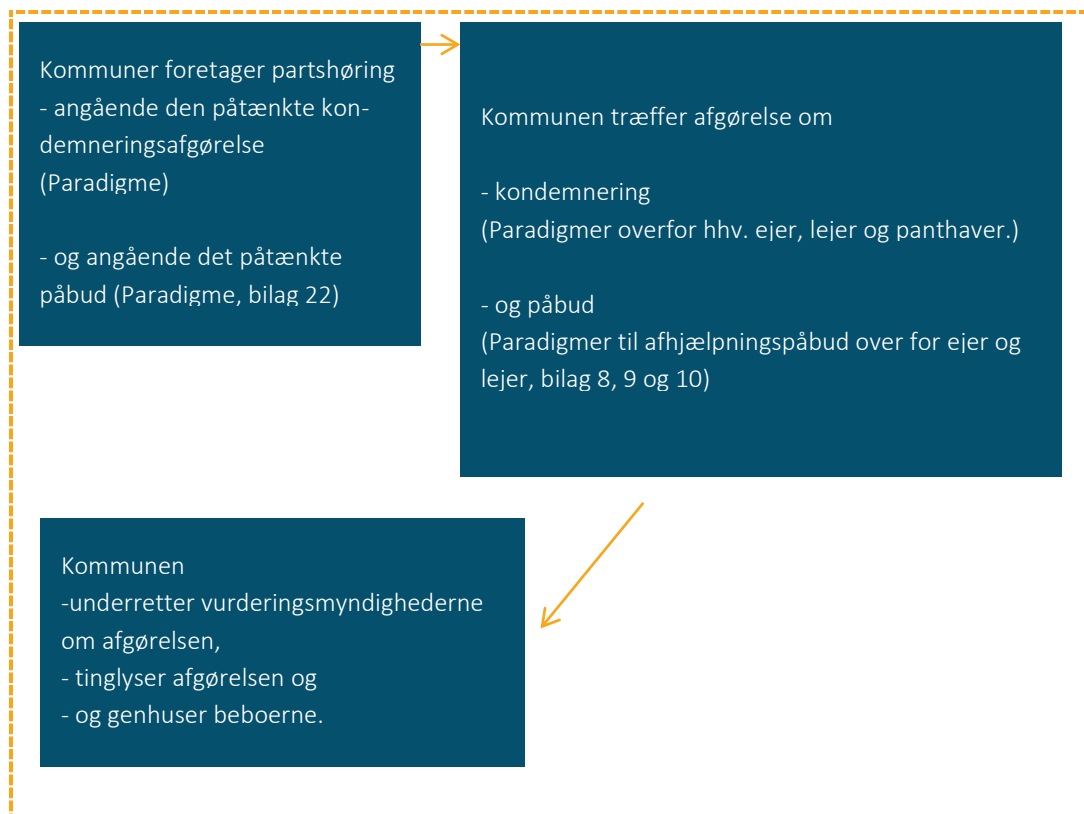
De sagsbehandlingsskridt, som kommunen skal foretage i forbindelse med udstedelsen af en kondemneringsafgørelse, afhænger af, om der alene skal træffes afgørelse om kondemnering, eller om der samtidig skal træffes afgørelse om et påbud, f.eks. om afhjælpende foranstaltninger.

På de følgende sider illustrerer en række procesdiagrammer fremgangsmåden i de forskellige scenarier, der kan forekomme i den henseende.

Proces: Kommunen træffer afgørelse om kondemnering



Proces: Kommunen træffer afgørelse om kondemnering og påbud



Hvornår kan og skal kommunen træffe afgørelse om kondemnering?

En afgørelse om kondemnering er en afgørelse, hvorved kommunen nedlægger forbud mod at benytte en bygning eller dele af en bygning, der er forbundet med sundhedsfare.³¹ Det er muligt at fastsætte, at forbuddet gælder både beboelse og ophold i visse rum, mens forbuddet kun gælder beboelse i andre rum.

Boks 22: Byfornyelseslovens § 76

Byfornyelseslovens § 76:

”Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, [...] kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering). Forbud kan omfatte beboede og ubeboede bygninger. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum. [...]”

Kommunen har pligt til at træffe afgørelse om kondemnering, hvis kommunen på baggrund af de gennemførte undersøgelser og øvrige indsamlede oplysninger vurderer, at benyttelsen af hele eller dele af bygningen er forbundet med sundhedsfare (niveau 1 og 2, se [hér](#)) på grund af skimmelsvampforekomst.

Det er i den forbindelse uden betydning for kommunens afgørelse om kondemnering, om skimmelsvampforekomsten skyldes beboerens egne forhold, som f.eks. manglende opvarmning.

Kommunalbestyrelsens mulighed for at træffe afgørelse om kondemnering gælder både beboede og ubeboede bygninger.

Selvom kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse efter byfornyelseslovens kapitel 9 kun omfatter boliger og bygninger, der benyttes til beboelse eller ophold, kan der altså træffes afgørelse om kondemnering, der forhindrer fremtidig beboelse i tomme bygninger.

I bilag 8, bilag 9 og bilag 10 er vedlagt paradigmer for kommunalbestyrelsens afgørelser om kondemnering til henholdsvis ejere (8), lejere (9) og panthavere (10).

Partshøring

Parterne i sagen skal som udgangspunkt have lejlighed til at gøre sig bekendt med og kommentere på kommunens afgørelsesgrundlag, inden kommunen træffer afgørelse om kondemnering.

Parter i sagen er både beboeren og – hvis der er tale om en udlejningsejendom – ejeren af ejendommen.

I forbindelse med partshøringen skal sagens parter gøres bekendt med oplysningerne i sagen, herunder de faglige vurderinger af bygningens sundhedsfare som følge af skimmelsvampforekomsten.

Parterne skal også have lejlighed til at fremkomme med en udtalelse herom.

Høringsgrundlaget skal afspejle de forhold, der er relevante i sagen, så parten kan forholde sig til dem.

Der gælder herudover ikke særlige krav til fremgangsmåden. Der gælder heller ikke særlige regler om tidspunktet for partshøringen, udover at partshøringen skal være foretaget, inden myndigheden træffer afgørelse i sagen.

Ofte vil det være mest hensigtsmæssigt, at der foretages en enkelt høring af parterne umiddelbart før, sagen er klar til afgørelse. Der kan dog også forekomme situationer, hvor særlige forhold tilsiger, at partens udtalelse skal indhentes tidlige.

Partshøringen i sager om kondemnering vil oftest kunne ske ved, at kommunen fremsender den udarbejdede besigtigelsesrapport med besked om, at kommunen påtænker at træffe afgørelse om kondemnering.

Også øvrige indsamlede oplysninger, som parten ikke må anses for at være bekendt med, og som er af væsentlig betydning for sagen, skal fremsendes til parten med henblik på at få den pågældendes bemærkninger hertil.

Kommunen kan fastsætte en svarfrist, som ikke må være kortere end, at parten har reel mulighed for at varetage sine interesser.

I bilag 11 er udarbejdet et paradigme for kommunens partshøringsskrivelse.

Når kommunen har modtaget et eventuelt høringssvar fra parterne i sagen, skal det vurderes, hvilken betydning bemærkningerne har for sagens afgørelse.

Formkrav til kondemneringsafgørelser

En afgørelse om kondemnering skal indeholde en frist for fraflytning og rydning af de lokaliteter, der er omfattet af afgørelsen.³²

Denne frist skal fastsættes i forhold til den sundhedsfare, der er forbundet med fortsat benyttelse af lokaliteterne.

Boks 23: Fastsættelse af fraflytnings- og rydningsfrister:

Hvis det vurderes, at der er tale om nærliggende sundhedsfare ved fortsat benyttelse (niveau 1), må fristen for fraflytning mv. ikke overskride 6 måneder. Faren kan være så nærliggende, at der skal kondemneres straks eller med en kortere frist.

Hvis der er tale om en ikke-nærliggende sundhedsfare, kan der fastsættes en længere frist. Fristen må under alle omstændigheder ikke overskride 15 år. Det er dog muligt at begrænse forbuddet sådan, at de nuværende brugere af ejendommen kan fortsætte brugen også udover de 15 år enten i bestemt åremål eller til deres fraflytning eller død. Det kræver dog, at der foreligger særlige grunde hertil.

Kondemneringsafgørelser skal også opfylde en række andre krav.

Boks 24: Krav til kommunens kondemneringsafgørelser:

1. Afgørelsesbrevet skal indeholde oplysninger om følgende forhold:
 - Hjemlen for forbuddet³³
 - De forhold, der begrundes kondemneringsafgørelsen³⁴
 - Frist for fraflytning og rydning³⁵
 - Orientering om mulighed for erstatningsbolig³⁶
 - Orientering om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud mv.³⁷
 - Oplysning om prioriteringsforbud³⁸ (se nærmere herom)
 - Oplysning om særligt tilskud til ejere af ejerboliger, andelshavere og andre boligfællesskaber³⁹
 - Oplysning om mulighed for og frist for fremsættelse af forslag til ophævelse af kondemnering⁴⁰
 - Klagevejledning⁴¹
2. I afgørelsesbrevet skal det angives klart, hvilke lokaliteter, der er omfattet af kondemneringsafgørelsen.
3. I afgørelsesbrevet skal det angives klart, om forbuddet gælder både beboelse og ophold eller kun beboelse.

-
4. Kommunen skal meddele afgørelser om kondemnering skriftligt til følgende⁴²:
 - Ejeren af bygningen
 - Lejere i bygningen eller de berørte af bygningen.
 - Eventuelle panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen

 5. Kommunen skal oplyse om muligheden for at fremsætte et forslag om ombygning, der afhjælper skimmelsvampforekomsten, som har begrundet kondemneringsafgørelsen.⁴³ Der skal i den forbindelse fastsættes en frist, inden for hvilken ejeren kan ansøge om at afhjælpe det sundhedsfarlige forhold. Fristen må ikke være kortere end 2 måneder og må kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder.⁴⁴

Konsekvenser af, at kommunen træffer afgørelse om kondemnering: Underretning af vurderingsmyndighederne, tinglysning og genhusning

Underretning til vurderingsmyndighederne

Når kommunen træffer en kondemneringsafgørelse, skal kommunen samtidig hermed eller snarest herefter orientere vurderingsmyndighederne herom.

I den forbindelse skal kommunen også oplyse, at der derfor skal foretages en omvurdering af ejendommen ved den førstkommende årsvurdering af ejendommen.

Vurderingsmyndighederne skal ved den førstkommende årsvurdering foretage ansættelse til ejendoms- og grundværdi på baggrund af begrænsningen i udnyttelsesmulighederne som følge af kommunens afgørelse om kondemnering.

Tinglysning af forbud

Når der træffes afgørelse om kondemneringen, skal kommunen sørge for, at forbuddet til ejeren, lejeren og panthavere tinglyses på ejendommen.⁴⁵

Tinglysningen skal ske samtidig med meddelelsen herom til de pågældende ejere, lejere og panthavere. Ejeren skal modtage en kopi af det tinglyste forbud, som skal indeholde oplysning om begrænsningen af prioriteringsmulighederne i forbindelse med forbuddet.⁴⁶

Virkingen af tinglysningen er, at ejendommen som udgangspunkt ikke må prioriteres ud over ejendommens grundværdi.⁴⁷

Dette gælder dog bl.a. ikke for lån, der optages for at afhjælpe den sundhedsfarlige skimmelsvampforekomst, som har medført kondemneringsafgørelsen.

Genhusning

Når der træffes afgørelse om kondemnering, skal kommunalbestyrelsen anvise hustanden en anden bolig.⁴⁸

Hustande, som kommunalbestyrelsen skal genhuse, har krav på godtgørelse af flytteudgifter.

Hvis der er tale om såkaldt permanent genhusning, har lejere ret til at modtage indfasningsstøtte, hvis genhusningen medfører en huslejestigning.⁴⁹

Kommunen skal selv afholde disse udgifter, men udgifterne kan refunderes af staten med 50 pct. over kommunens såkaldte udgiftsramme.

For en nærmere gennemgang af reglerne om genhusning og om muligheden for at modtage godtgørelse og refusion henvises til Socialministeriets folder "Information om genhusning ved byfornyelse". Folderen kan tilgås via følgende link: <http://uibm.dk/publikationer/information-om-genhusning-ved-byfornyelse>

9. PÅBUD

Når kommunalbestyrelsen har truffet en kondemneringsafgørelse, kan der i forbindelse hermed udstedes et påbud til ejeren om at gennemføre afhjælpende foranstaltninger samt om at afspærre eller nedrive den kondemnerede lokalitet. Sådanne påbud kan kun gives, hvor der samtidigt er truffet en afgørelse om kondemnering.

Påbud trin for trin

1. En række betingelser skal være opfyldt, før kommunen kan træffe afgørelse om påbud om afhjælpning.
2. Kommunen skal foretage partshøring, inden den træffer afgørelse om et afhjælplingspåbud.
3. Påbud om afhjælpning skal udstedes med en frist for, hvornår afhjælpingen skal være gennemført.
4. Når kommunalbestyrelsen skal udstede et påbud om afhjælpende foranstaltninger, skal afgørelsen overholde en række formkrav.
5. Påbud om afhjælpning kan tinglyses.
6. Der kan i særlige tilfælde også udstedes påbud om afspærring eller nedrivning.

Påbud kan nedlægges i forbindelse med en kondemneringsafgørelse.

Den grafiske fremstilling af de relevante sagsbehandlingsskridt findes derfor i afsnittet om kondemnering, se [her](#).

Påbud om afhjælpende foranstaltninger

Betingelser

Er der truffet afgørelse om kondemnering, kan kommunalbestyrelsen samtidigt udstede et påbud til ejeren om, at der skal træffes foranstaltninger, der afhjælper de forhold, der har begrundet kondemneringsafgørelsen.

Boks 25: Byfornyelseslovens § 75a

Byfornyelseslovens § 75a:

”Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, og vil det ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen, samtidig med eller efter at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1 [dvs. afgørelse om kondemnering], meddele ejeren påbud herom. Er der tale om bygninger, der ikke benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud uden at have nedlagt forbud efter § 76, stk. 1. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse.”

Om et påbud om afhjælpende foranstaltninger skal udstedes, afhænger af kommunens vurdering af den konkrete sag, og ejere har således ikke krav på, at en afgørelse om kondemnering skal ledsages af et sådant påbud.

Påbuddet skal være rimeligt set ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering.⁵⁰

Kommunalbestyrelsen skal herved lægge vægt på, hvad det forventes at koste at afhjælpe forholdet sammenholdt med lokaliteternes standard efter, arbejdet er gennemført. Her er det bl.a. af betydning, hvor længe bygningen må forventes at kunne anvendes efter afhjælpningen.

Et afhjælpningspåbud kan typisk kun udstedes, hvis bygningen kan benyttes i længere tid, efter at påbuddet er gennemført.

Påbuddet skal udstedes samtidig med eller efter, der er truffet en kondemneringsafgørelse.

Er der tale om en bygning, der ikke i øjeblikket bruges til beboelse, kan kommunalbestyrelsen give et påbud om afhjælpende foranstaltninger, selvom der ikke er truffet en kondemneringsafgørelse.

Der kan ikke udstedes påbud om afhjælpende foranstaltninger for almene boliger og friplejeboliger.⁵¹

Partshøring

Påbud efter byfornyelsesloven er afgørelser. Og der skal derfor ske partshøring, inden afgørelsen træffes.

Dette gælder både afhjælpnings-, afspærrings- og nedrivningspåbud.

Med bilag 22 foreligger der et paradigme hertil.

Frist

Der skal fastsættes en frist for, hvornår påbuddet skal være gennemført.

Fristlængden skal fastsættes i forhold til omfanget af foranstaltningerne og den sundhedsmæssige risiko ved fortsat beboelse.

Der kan også fastsættes forskellige frister til påbuddet.

Til afhjælpning af forhold, der medfører nærliggende fare, kan der altså gives en kort frist, mens andre forhold, der ikke medfører nærliggende sundhedsfare, skal være foretaget inden for en længere frist.

Formkrav i forbindelse med påbud om afhjælpende foranstaltninger

Når kommunalbestyrelsen skal udstede et påbud om afhjælpende foranstaltninger, skal afgørelsen overholde en række formkrav.

Boks 26: Krav til afgørelser om påbud om afhjælpende foranstaltninger

1. Påbuddet skal meddeles skriftligt til parterne.
2. I afgørelsesbrevet skal det tydeligt fremgå, hvilke foranstaltninger der skal foretages.
3. Kommunen skal i meddelelsen herudover oplyse om mulighederne for at søge offentlig støtte efter byfornyelseslovens kapitel 3 og 4 til at gennemføre påbuddet.
4. Afgørelsesbrevet skal indeholde oplysninger om følgende forhold:
 - Hjemlen for udstedelsen af påbuddet⁵²
 - De forhold, der begrunder påbuddet⁵³
 - Klagevejledning⁵⁴
 - Fristen for gennemførelse af påbuddet

Med bilag 19, bilag 20 og bilag 21 er der udarbejdet paradigmer for kommunens påbud om nedrivning til henholdsvis en ejer og lejer af en kondemneret bygning, samt en meddelelse herom til eventuelle panthavere.

Tinglysning

Kommunen kan derefter beslutte, om påbuddet skal tinglyses på ejendommen.

Påbuddet bør tinglyses, hvis der er risiko for, at ejendommen vil blive overdraget uden oplysning til køber om det udstedte påbud.

Kort om nedrivnings- og afspærringspåbud

Nedrivningspåbud

Betingelser

Kommunalbestyrelsen kan udstede et påbud til ejeren om at lade bygningen eller en del af bygningen nedrive og grunden ryddeliggøre inden for en fastsat frist.⁵⁵

Også et sådant nedrivningspåbud kræver, at der tillige er truffet afgørelse om kondemnering af en bygning som følge af sundhedsfare.

Et nedrivningspåbud kan gives alene af ordensmæssige grunde og kræver ikke, at der også er givet et afspærringspåbud.

Nedrivningen kan ske på grund af de gener, som bygningen vil give omkringliggende bygninger og naboer.⁵⁶

Såfremt kommunalbestyrelsen har udstedt et nedrivningspåbud, må ejeren ikke foretage ændringer på ejendommen hverken retligt eller faktisk, medmindre kommunalbestyrelsen har givet tilladelse hertil.⁵⁷

Hvis der i en kondemneringsafgørelse alene er givet forbud mod beboelse, men ikke mod anden benyttelse (f.eks. ophold i forbindelse med erhverv), kan der typisk ikke gives et nedrivningspåbud.⁵⁸

Her gælder, at ejeren skal gives en frist for at lade de kondemnerede lokaliteter overgå til anden lovlig anvendelse. Kun hvis ejeren ikke har ladet lokaliteterne overgå til anden anvendelse inden for fristen, får nedrivningspåbuddet virkning.

I bilag 19, bilag 20 og bilag 21 er der udarbejdet paradigmer for kommunens påbud om nedrivning til henholdsvis en ejer og lejer af en kondemneret bygning samt en meddelelse herom til eventuelle panthavere.

Frist

Kommunalbestyrelsen skal i påbuddet fastsætte en frist inden for hvilken, nedrivningen skal være gennemført og grunden ryddeliggjort.

Ved fastsættelsen af fristen skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på, at denne ligger efter fristen for ejeren til at fremsætte forslag til ombygning, der fastsættes i forbindelse med kondemneringsafgørelsen.

Formkrav i forbindelse med påbud om nedrivning:

Når kommunen skal udstede et påbud om nedrivning, skal den overholde visse formelle krav, ligesom der stilles krav til indholdet af påbuddet.

Formkrav i forbindelse med påbud om nedrivning svarer til formkravene til afgørelser om påbud om afhjælpende foranstaltninger, herom [her](#).

Tinglysning

Når kommunalbestyrelsen beslutter, at der skal udføres foranstaltninger for ejers regning, skal der tinglyses en meddelelse om, at kommunalbestyrelsen har udpantningsret⁵⁹

Afspærringspåbud

Betingelser

Kommunen kan ved skimmelsvampforekomst udstede et påbud til ejeren om at foretage forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, inden en fastsat frist.⁶⁰

Også et sådant afspærringspåbud kræver, at der tillige er truffet afgørelse om kondemnering af en bygning som følge af sundhedsfare.

Et afspærringspåbud kan gives samtidig med eller efter, der er truffet en kondemneringsafgørelse.

Der gælder ikke nærmere betingelser for at udstede et afspærringspåbud, og alle kondemnerede bygninger, der ikke benyttes, kan derfor af ordensmæssige grunde påbydes afspærret helt eller delvis.

Udgifterne til afspærringen påhviler ejeren.

Kommunen kan ligeledes give ejeren et påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, hvis ejendommen er helt eller delvis rømmet.

Også dette påbud kan gives samtidig med eller efter, at der er truffet en kondemneringsafgørelse.

Et sådant påbud kan f.eks. bestå i, at det påbydes ejeren at sikre døre og vinduer eller afbrydelse af ejendommens forsyning med vand og el. Udgifterne påhviler også i disse tilfælde ejeren.

Formkrav i forbindelse med påbud om afspærring svarer til formkravene til afgørelser om påbud om afhjælpende foranstaltninger, se disse [her](#).

I bilag 17 og bilag 18 er der udarbejdet paradigmer for kommunens påbud om afspærring til henholdsvis en ejer og en lejer af en kondemneret bygning.

Tinglysning

Når kommunalbestyrelsen beslutter, at der skal udføres foranstaltninger for ejers regning, skal der tinglyses en meddelelse om, at kommunalbestyrelsen har udpantningsret.⁶¹

10. FORHOLDSMÆSSIGHED OG DIA- LOG

Forholdsmæssighed

Kommunens behandling af sager efter byfornyelsesloven skal leve op til det forvaltningsretlige princip om forholdsmæssighed.

Princippet gælder både for bebyrdende afgørelser (f.eks. kondemneringsafgørelser) og andre indgribende handlinger, der ikke er afgørelser (f.eks. destruktive indgreb, der foretages under en besigtigelse).

Princippet om forholdsmæssighed indebærer, at kommunen kun må træffe den bebyrdende afgørelse eller foretage den indgribende handling, hvis formålet hermed ikke kan opnås på anden og for borgeren mindre indgribende vis.⁶²

I sager om håndtering af skimmelsvamp kan princippet få betydning i flere henseender.

Overordnet set forlanger princippet, at kommunen i rimelig omfang giver ejeren mulighed for at afhjælpe skimmelsvampforekomsten, inden kommunen træffer en bebyrdende afgørelse.

Også hvor der er et modsætningsforhold mellem en udlejer og en lejer kan det være nødvendigt, at afprøve, om kritisable forhold kan afhjælpes ud fra dialog og samarbejde, fremfor ved indgribende afgørelser.

Den konkrete afvejning af hensynet til samarbejde og dialog overfor hensynet til at gribe ind overfor sundhedsfarlige beboelses- og opholdsrum vil dog altid tilkomme kommunen.

Boks 27: Eksempler på forholdsmæssighedsovervejelser:

— *Beskrivelse af, hvorfor mindre indgribende alternativer er fravalgt, i afgørelser:*

Har kommunen overvejet mindre indgribende alternativer end den valgte afgørelse om f.eks. kondemnering, kan dette med fordel oplyses i afgørelsen. Hvis det f.eks. i afgørelsen beskrives, at kommunen har givet ejeren en chance til at afhjælpe forholdene uden at dette er sket, kan dette fremgå af afgørelsen. I så fald kan det med fordel også oplyses, hvorfor kommunen ikke finder, at der skal gøres yderligere forsøg på at få problemet løst, uden at kommunen træffer en bebyrdende afgørelse, f.eks. fordi der ikke er udsigt til at ejeren faktisk afhjælper forholdene, fordi ejeren allerede har fået en rimelig frist eller fordi forholdene er så alvorlige, at der ikke kan ske en udsættelse.

Ved sådanne bemærkninger i afgørelsen kan kommunen dokumentere, at der har været overvejelser om forholdsmæssighed, hvilket kan være en stor fordel, hvis afgørelsen senere anfægtes i byfornyelsesnævnet eller ved domstolene.

I bilagene 8-10, 14-20, 25 og 26 er der indsat tilsvarende tekstfelter.

— *Konkrete kondemneringsafgørelser, påbud og "§ 80-forbud":*

Forholdsmæssighedsprincippet indebærer, at afgørelser om kondemnering påbud mv. skal udformes konkret og nuanceret.

Hvis kommunen kan udforme en kondemneringsafgørelse på en sådan måde, at den kun omfatter dele af en ejendom, og samtidigt sikrer, at ophold i ejendommen ikke indebærer sundhedsfare, så skal den udformes på denne måde.

Tilsvarende kan der alene udstedes påbud om afhjælpende foranstaltninger, der direkte er egnet til at imødegå sundhedsfaren.

I forbindelse med hver indgribende afgørelse skal kommunen således vurdere, om alle byrder, som afgørelsen pålægger, er nødvendiggjort af hensyn til sundhedsfaren.

— *Afslag på ejerens ombygningsforslag:*

I visse tilfælde vil ejerens forslag til ombygning enten ikke være egnet til at afhjælpe sundhedsfaren eller ikke være detaljeret nok til at kommunen kan vurdere, om det afhjælper sundhedsfaren.

Forholdsmæssighedsprincippet kan hér sætte grænser for "blanke afslag". Kommunen bør således i relevant omfang beskrive, hvorfor forslaget ikke findes egnet til at afhjælpe sundhedsfaren eller hvilke oplysninger kommunen mangler for at kunne vurdere ombygningsforslaget.

Samtidigt giver forholdsmæssighedsprincippet ikke ejere krav på, at kommunen udfylder og supplerer mangelfulde ombygningsforslag.

Det tilkommer kommunen konkret at vurdere, om et ombygningsforslag er så mangelfuldt, at det skal besvares med et afslag, eller om kommunen i stedet skal påpege, hvordan forslaget kan forbedres eller specificeres.

— **Overvejelser om alternativer til bebyrdende afgørelser i undersøgelsesfasen:**

De netop beskrevne eksempler på forholdsmæssighedsovervejelser stiller krav til kommunens sagsoplysning i undersøgelsesfasen.

Kommunens besigtigelse mv. skal gennemføres med en sådan detaljeringsgrad, at det er muligt for kommunen at vurdere, hvor omfattende et indgreb hensynet til sundhedsfaren nødvendiggør.

Eksempelvis skal undersøgelsesfasen tilvejebringe et oplysningsgrundlag, som sætter kommunen i stand til at vurdere, om en eventuel kondemnering skal omfatte hele boligen eller "kun" en del af den.

Det kan også være hensigtsmæssigt, at have en dialogorienteret tilgang til sagen i undersøgelsesfasen. Herved kan det f.eks. oplyses, om der er udsigt til, at ejeren afhjælper de sundhedsfarlige forhold af egen drift, uden at kommunen skal træffe en afgørelse, der sikrer dette.

Men også vurderingen af, hvilke mulige alternativer til bebyrdende afgørelser der skal undersøges, tilkommer kommunen.

Hovedhensynet for kommunens administration er hensynet til at gribe ind overfor ophold i og beboelse af sundhedsfarlige lokaliteter.

Forholdsmæssighedsprincippet stiller altså ikke noget krav om, at kommunen skal have indgået i et forhandlingsforløb om afhjælpning med ejeren, inden kommunen træffer en bebyrdende afgørelse.

Dialog

En positiv og åben dialog mellem de involverede er afgørende for oplysningen af sagen og vil ofte også kunne føre til, at kommunen kan undgå, at skulle træffe indgribende afgørelser for at sikre overholdelse af byfornyelsesloven.

En række kommuner har også gjort sig positive erfaringer med at indtage en mere faciliterende rolle.

Hér overlades tilrettelæggelsen af afhjælpningen i et vist omfang til ejer, hhv. lejer og udlejer, i det omfang, dette fører til, at forholdene indenfor rimelig tid bringes i overensstemmelse med byfornyelsesloven.

Ofte vil der således være forbundet væsentlige fordele med at kommunen inddrager parterne i videre omfang, end hvad der følger af "minimumskravene" om partshøring og varsel.

Hvor dialogorienteret kommunen optræder i behandlingen af skimmelsvampsager generelt og i den enkelte sag konkret, er dog overladt til kommunen.

For der tilkommer kommunen et væsentligt spillerum i forhold til, hvordan overholdelse af byfornyelseslovens krav sikres.

OPFØLGNINGSFASEN

11. OPFØLGNINGSFASEN

I en række tilfælde er afgørelsen ikke afslutningen på en skimmel-svampsag: der kan forekomme tilfælde, hvor afgørelser ikke efterkommes, ligesom der kan indgives klager og anmodninger om ophævelse af afgørelsen. Efter afgørelsesfasen kan der således komme en opfølgingsfase, hvor kommunen skal håndtere de nævnte og en række andre forhold.

Efter omstændighederne kan kommunen komme ud for at skulle håndtere følgende under opfølgingsfasen:

1. Kommunen skal reagere på det, hvis afgørelser efter byfornyelsesloven ikke efterkommes.
2. Kommunen har mulighed for at udstede efterfølgende påbud, hvis den skønner, at der er behov herfor.
3. Kommunen kan ændre en kondemneringsafgørelse.
4. Kommunen kan ophæve en kondemneringsafgørelse, hvis ejeren indgiver et tilfredsstillende forslag til ombygning.
5. Kommunen skal behandle anmodninger om støtte og krav om erstatning, hvor sådanne fremsættes.
6. Kommunens afgørelser efter byfornyelsesloven kan blive påklaget til Byfornyelsesnævnet.

Manglende efterkommelse af kommunens afgørelser

Fraflytning og rydning ved kondemneringsafgørelser

Ejeren, eller ved udlejningsejendomme: lejerens, skal fraflytte og rydde boligen eller opholdsrummene, som er omfattet af kondemneringsafgørelsen, inden for den frist, som kommunen har fastsat herfor i afgørelsen.

Hvis ikke rydningen af ejendommen finder sted inden for fristen, kan kommunen gennemtvinge beslutningen og selv forestå rydningen for ejerens regning.⁶³

Hvis det viser sig, at kommunen ikke kan inddrive beløbet fra ejeren, kan udgiften medtages til såkaldt statslig refusion.⁶⁴ Udgiften kan først refunderes, når det er konstateret, at beløbet ikke kan inddrives hos ejeren.

Kommunen har udpantningsret for beløb, som er betalt forskudsvist i forbindelse med rydningen af en ejendom.⁶⁵

Påbud om afhjælpning

Hvis kommunen konstaterer, at ejeren ikke efterkommer kommunens påbud om afhjælpning inden for fristen, kan der reageres på tre måder⁶⁶.

- Kommunen kan beslutte at lade foranstaltningerne udføre på ejerens regning.
- Kommunen kan forlange, at ejendommen helt eller delvis skal afstås mod erstatning med henblik på, at kommunen afhjælper de kondemnable forhold.
- Kommunen kan ændre påbuddet til et forbud, hvis der er tale om tomme bygninger, hvor der ikke eller ikke samtidig med påbuddet er nedlagt et forbud.

Påbud om afspærring

Hvis kommunen konstaterer, at ejeren ikke efterkommer kommunens påbud om afspærring eller nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, inden for fristen, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning.⁶⁷

Kommunalbestyrelsen har udpantningsret for udgifter, der afholdes for ejerens regning, som kommunen i første omgang har betalt forskudsvis.⁶⁸

Påbud om nedrivning

Hvis kommunen konstaterer, at ejeren ikke efterkommer kommunens påbud om nedrivning, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre.⁶⁹

Nedrivningen udføres for ejerens regning, hvor kommunen har påbudt den, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulemper for de omkringboende eller andre, der opholder sig i nærheden.

Spørgsmålet om hvorvidt, der er tale om ulempe i nævnte forstand, afgøres af kommunalbestyrelsen på baggrund af en konkret vurdering.

Kommunalbestyrelsen har udpantningsret for udgifter, der afholdes for ejerens regning, som kommunen har betalt forskudsvis.⁷⁰

Skrivelser i anledning af manglende efterkommelse

Der er ikke udarbejdet egentlige skabeloner til kommunens skrivelser i anledning af, at det viser sig, at et påbud ikke efterkommes.

Også sådanne skrivelser skal leve op til forvaltningsrettens almindelige og byfornyelseslovens specielle krav.

Af sådanne skrivelser skal det således bl.a. fremgå, hvorfor kommunen mener, at påbuddet ikke er overholdt, dvs. hvilke faktuelle forhold kommunen har lagt vægt på.

Hvis kommunen beslutter at lade påbuddet gennemføre på ejerens regning, skal det fremgå i skrivelsen herom, at det i den oprindelige påbudsskrivelse blev oplyst, at kommunen har mulighed herfor.

Efterfølgende påbud

Ovenfor beskrives det, hvordan kommunen kan træffe afgørelser om påbud om afhjælpende foranstaltninger (se [hér](#)), om afspærring (se [her](#)) og om nedrivning (se [her](#)).

Sådanne påbud kan kommunen udstede samtidig med en afgørelse om kondemnering eller efterfølgende.

Kommunen kan også udstede sådanne påbud, hvor den – efter at den har truffet afgørelse om kondemnering – bliver opmærksom på forhold, der nødvendiggør et påbud. Sådanne ”efterfølgende påbud” udstedes efter de samme regler som ”almindelige påbud”.

Gennemførelse af påbud på ejerens regning

Når et påbud gennemføres på ejerens regning, ligger der heri et tvangsindgreb, der skal varsles og også i øvrigt skal ske i overensstemmelse med retssikkerhedsloven og forvaltningslovgivningen i øvrigt.

Ændring af kondemneringsafgørelser

Kommunalbestyrelsen kan efter almindelige forvaltningsretlige regler ændre en allerede truffet kondemneringsafgørelse, hvis forholdene, som har begrundet kondemneringsafgørelsen, forværres, eller der i øvrigt fremkommer nye oplysninger om yderligere sundhedsfare i forbindelse med benyttelsen af bygningen.

Kommunalbestyrelsen vil i den forbindelse f.eks. kunne udvide forbuddet til at omfatte flere opholdsrum samt forkorte fristen for forbuddets ikrafttræden, hvis det viser sig, at benyttelsen af bygningen er mere sundhedsfarlig end det var tilfældet oprindeligt.

Ophævelse af kondemneringsafgørelser i forbindelse med forslag til ombygning

Indgivelse af forslag til ombygning

Ejeren af en ejendom, der er omfattet af en afgørelse om kondemnering, kan ansøge kommunalbestyrelsen om, at forbuddet mod at benytte eller bebo en bygning eller et opholdsrum ophæves ved at fremsætte et forslag om en ombygning, der afhjælper den skimmelsvampforekomst, som har begrundet kondemneringsafgørelsen.⁷¹

Kommunalbestyrelsen skal i meddelelsen til ejeren om kondemnering oplyse om denne mulighed for at ansøge om ophævelse af forbuddet (§ 76, stk. 4).

Der skal i den forbindelse fastsættes en frist, inden for hvilken ejeren kan ansøge om at afhjælpe det sundhedsfarlige forhold. Fristen må ikke være kortere end 2 måneder, og må kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder.

Hvis forslaget til afhjælpning modtages efter fristen, har kommunalbestyrelsen stadig mulighed for at ophæve forbuddet, hvis det vurderes, at ombygningen vil afhjælpe det forhold, der begrundet kondemneringsafgørelsen, dvs. skimmelsvampforekomsten.

Kommunalbestyrelsens vurdering af ombygningsforslaget

Når kommunalbestyrelsen modtager en ansøgning om ophævelse af kondemneringsafgørelsen, skal det vurderes, om ombygningsforslaget må forventes at afhjælpe samtlige de forhold, der begrundet kondemneringsafgørelsen.

Kommunen skal lægge afgørende vægt på, om de foreslåede afhjælpende foranstaltninger indebærer en holdbar løsning, der varigt afhjælper det sundhedsfarlige forhold.

Er der derimod alene tale om en løsning, der blot midlertidigt afhjælper forholdet, er der ikke grundlag for at imødekomme ansøgningen. Hvis der f.eks. er tale om et ombygningsforslag, som kun vil udskyde fristen for kondemneringsafgørelsens ikrafttræden, kan det ikke godkendes.

Hvis kommunalbestyrelsen kan godkende forslaget meddeler den ejeren, at kondemneringsafgørelsen vil blive ophævet, når forslaget er gennemført.⁷²

Kommunalbestyrelsens godkendelse af et forbedringsforslag kan gives med eller uden vilkår. Der kan f.eks. stilles vilkår om gennemførelse af foranstaltninger, der afhjælper mangler, som ikke medfører sundhedsfare.

Der kan også stilles vilkår om, at der tinglyses en deklaration om, at ændret benyttelse af de tidligere kondemnerede lokaliteter kræver kommunalbestyrelsens samtykke, og at kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget.⁷³

Både ejere og lejere skal modtage meddelelse om kommunalbestyrelsens beslutning om at ophæve forbuddet.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om godkendelse af en ansøgning om et forslag til ombygning – med eller uden vilkår – skal være skriftlig og skal angive fristen for at gennemføre forslaget. Der skal også oplyses om klageadgangen.

Hvis boligen eller husrummet stadig er beboet, bør meddelelsen også indeholde oplysning om reglerne om opsigelse, hvis en lejlighed skal rømmes, beboerens ret til erstatningsbolig og ret til økonomisk støtte til betaling af husleje mv.

Kommunalbestyrelsens afvisning af forslag til ombygning

Som anført skal kommunalbestyrelsen foretage en vurdering af, om den foreslåede ombygningsplan må forventes at indebære en varig og holdbar løsning på de kondemnabile forhold.

Kommunalbestyrelsen kan også nægte at godkende et forslag, hvis ejendommen må forventes at vedblive med at være væsentligt ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen. Dette vil f.eks. være tilfældet, hvis ejendommen er overbebygget.

Kommunalbestyrelsens beslutning er en forvaltningsretlig afgørelse. Dette indebærer, at de almindelige sagsbehandlingskrav efter forvaltningsloven skal overholdes.

Afgørelsen om at afslå et forslag til ombygning må således bl.a. ledsages af en begrundelse for afslaget.⁷⁴

Der skal i den forbindelse redegøres for de hovedhensyn, der har været af betydning for kommunalbestyrelsens vurdering, samt de oplysninger om sagens omstændigheder, der er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen.

Afgørelsen skal i øvrigt være skriftlig og indeholde oplysning om klageadgangen.⁷⁵

Afgørelsen skal meddeles ejeren, men der er ikke noget til hinder for, at den tillige meddeles lejerens.

I bilag 12, bilag 13 og bilag 14 er vedlagt paradigmer for kommunens afgørelser om henholdsvis godkendelse af ombygningsforslag til ejere og lejere samt afslag på ansøgninger om ophævelse af en kondemnering.

Skærpselser

Hvis efterfølgende ændringer og udvidelser til afgørelser om f.eks. kondemnering gør afgørelsen mere bebyrdende end den oprindeligt var, så skal ændringen betragtes som en selvstændig afgørelse.

En sådan ændring skal derfor i det væsentlige leve op til de samme krav, som den oprindelige afgørelse, herunder kravene angående høring, sagsoplysning mv.

Erstatning og offentlig støtte

Kondemneringsafgørelser er erstatningsfri

En kondemneringsafgørelse udløser *ikke* erstatning.⁷⁶

Afhjælpningspåbud udløser kun undtagelsesvist erstatning

Erstatningsberegning

Normalt stiger en ejendoms værdi med et beløb svarende til de udgifter, som kommunen har godkendt i forhold til afhjælpning ifølge et påbud. Stiger ejendommens værdi undtagelsesvist ikke tilsvarende, men falder, så skal kommunen erstatte ejerens tab herved.⁷⁷ Om der er et sådant tab beregnes på forskellige måder, afhængig af om der er tale om en udlejningsejendom eller ej.

Tinglysning og orientering om støttemuligheder

Når kommunen yder erstatning efter byfornyelseslovens § 75 b, skal kommunen tinglyse en deklaration om hel eller delvis tilbagebetaling af erstatningen på ejendommen.

Deklarationen skal udformes således, at tilbagebetalingspligten indtræder, hvis ejendommen eller en eller flere boliger afhændes eller skifter status inden et af kommunalbestyrelsen fastsat åremål på maksimalt 20 år. Kommunalbestyrelsen kan kun undlade at tinglyse en sådan deklaration ved ombygninger, hvis der ydes et mindre erstatningsbeløb.⁷⁸

Når kommunen giver et afhjælpningspåbud, skal kommunen også oplyse adressaten for påbuddet om muligheden for at søge offentlig støtte efter byfornyelsesloven til at gennemføre påbuddet.⁷⁹

Nedrivningspåbud udløser krav på erstatning og dækning af rimelige udgifter

Ved nedrivningspåbud har ejere ret til erstatning for tab herved.⁸⁰

Boks 288: Ejeres krav på erstatning ved nedrivningspåbud:

Hvis kommunalbestyrelsen påbyder hele eller en del af en kondemneret bygning nedrevet, så har ejeren ret til erstatning for det tab, han lider herved. Erstatningen udgør det fulde tab, fratrukket eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen. Sidstnævnte opgøres efter almindelige erstatningsretlige principper.

Om der overhovedet er et tab, afhænger af de konkrete omstændigheder. Der vil typisk være et tab, hvor en bygning, der skal nedrives, lovligt kunne have været benyttet til andet formål end beboelse eller ophold, f.eks. som lager.

Derimod vil der ikke nødvendigvis være et tab, hvor en dårlig bygning fjernes fra et areal. For dette kan muligvis forbedre byggemulighederne og derved reelt give en stigning i ejendommens værdi.

Ejeren har dog ikke ret til erstatning, hvis nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden er til ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden.⁸¹ Dette kan f.eks. være tilfældet, hvor ulempen opstår, efter at kondemneringsafgørelsen er trådt i kraft, f.eks. på grund af manglende vedligeholdelse af det kondemnerede. Erstatningens størrelse fastsættes af taksationsmyndighederne efter reglerne i lov om offentlige veje.⁸²

Ejere har ret til dækning af rimelige udgifter til nedrivning og ryddeliggørelse i anledning af et nedrivningspåbud.

Hvor et nedrivningspåbud berører naboejere, har disse ret til dækning af rimelige udgifter til retablering af deres ejendom.⁸³

Erstatningen fastsættes af taksationsmyndighederne.⁸⁴

Boks 29: Ejeres og naboejeres krav på dækning af udgifter

Ejeren kan altid få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddeliggørelse af grunden, herunder udgifter til retablering af tilgrænsende bygningsdele, hvis nedrivningen har nødvendiggjort retableringen.⁸⁵

Såfremt en påbudt nedrivning medfører behov for retablering på naboejendommene, har ejerne af naboejendommene krav på at få dækket rimelige udgifter hertil.⁸⁶

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

Såfremt nedrivningen skyldes, at der efter kondemneringsafgørelsens ikrafttræden opstår fare eller ulempe for omgivelserne, skal naboernes erstatningskrav først rettes mod ejeren af den nedrevne bygning.

Kommunalbestyrelsen dækker kun udgiften, hvis erstatningskravet ikke kan inddrives.

Kommunen kan søge staten om refusion af disse udgifter efter reglerne, der gælder herfor.

Naboejere har ikke efter byfornyelsesloven ret til at få dækket udgifter for skader, som deres ejendomme er blevet påført ved den nedrevne ejendom, inden nedrivningen gennemføres.

Sådanne krav skal i stedet afklares efter de almindelige erstatningsregler.

Klage

Der kan klages til Byfornyelsesnævnet over kommunalbestyrelsens afgørelser om kondemnering, påbud, nedrivning, afspærring, samt kommunalbestyrelsens beslutninger om erstatning, støtte mv. i den forbindelse.⁸⁷

En sådan klage kan dog kun indgives, hvis en række betingelser er opfyldt.

Boks 30: Betingelser for at klage til Byfornyelsesnævnet

- Betingelse 1: Klagefristen er overholdt. Klagen skal indgives inden seks uger efter at klageren har fået meddelelse om den beslutning, der klages over.
- Betingelse 2: Klager er klageberettiget. Klageberettiget er:
 - ejere
 - lejere af erhvervslokaler, hvis lejemål omfattes af beslutningen
 - mindst 1/4 af en ejendoms boliglejere, hvis lejemål omfattes af kommunens beslutning, og
 - panthavere i ejendommen, men kun såfremt klagen angår kondemnering eller et påbud om nedrivning
- Betingelse 3: Klagen angår *enten* forståelse af loven eller bestemmelser fastsat i medfør af loven *eller* en vurdering, der har almindelig interesse, *eller* en vurdering, der har videregående betydelige følger for klageren.

En sådan klage har som udgangspunkt ikke opsættende virkning. Men Byfornyelsesnævnet kan vælge at tillægge den opsættende virkning, hvis klageren eller kommunalbestyrelsen begærer det.

Byfornyelsesnævnets beslutninger kan indbringes for boligretten.

Alle afgørelser, der kan påklages på denne måde, skal indeholde fyldestgørende vejledning om muligheden herfor (klagevejledning).

BILAG

LINKS

MV.

BILAG (PARADIGMER)

Der knytter sig en række bilag til håndbogen. Blandt bilagene findes paradigmer til breve, eksempler på afgørelse ol.

Bilagssamlingen kan downloades det samme sted som håndbogen på ministeriets hjemmeside.

Paradigmerne er udarbejdet således, at de kan danne udgangspunktet for kommunens sagsbehandling. Kommunen kan dog ikke automatisk antage at have overholdt byfornyelsesloven og lovgivningen i øvrigt, når kommunen har taget stilling til de forhold, der er omhandlet i paradigmet. Bilagene skal anvendes til inspiration i sagsbehandlingen og bygger på gode eksempler fra de medvirkende kommuner. Paradigmerne afspejler endvidere retstilstanden pr. 7. juni 2016, således at kommunen konkret skal sikre sig, at sagsbehandlingen sker i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

Bilag	Emne
1.	Oversigt over bilagssamlingen
2.	Tjekliste til brug under uformelt besøg hos beboeren
3.	Varsling om besigtigelse og undersøgelse for ejer/lejere
4.	Meddelelse om fastholdelse af besigtigelsesforretningen
5.	Samtidig meddelelse om besigtigelse, der gennemføres uden varsel
6.	Efterfølgende meddelelse om besigtigelse, der gennemføres uden varsel
7.	Besigtigelsesrapport til ejere og lejere
8.	Afgørelse om kondemnering til ejer
9.	Afgørelse om kondemnering til lejer
10.	Afgørelse om kondemnering til panthaver
11.	Partshøring før kondemnering til ejere, lejere og panthavere
12.	Afgørelse om godkendelse af ombygningsforslag til ejer

-
13. Afgørelse om godkendelse af ombygningsforslag til lejer
 14. Afvisning af forslag til ombygning til ejer og lejer
 15. Afgørelse om påbud om afhjælpning til ejer
 16. Afgørelse om påbud om afhjælpning til lejer
 17. Afgørelse om påbud om afspærring til ejer
 18. Afgørelse om påbud om afspærring til lejer
 19. Afgørelse om påbud om nedrivning til ejer
 20. Afgørelse om påbud om nedrivning til lejer
 21. Underretning om afgørelse om påbud om nedrivning til panthaver
 22. Partshøring forud for afgørelse om påbud
 23. Partshøring forud for afgørelse om midlertidigt ændringsforbud
 24. Afgørelse om midlertidigt ændringsforbud til ejer
 25. Afgørelse om midlertidigt ændringsforbud til lejer
 26. Udlændinge- Integrations- og Boligministeriets vejledning om procedure for nedrivning af "herreløse" huse.
 27. Eksempel på en god ekstern konsulentrapport fra Københavns Kommune

LINKS TIL RETSREGLER MV.

Lovgivning

- Byfornyelseslovgivningen: Bekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016 af lov om byfornyelse og udvikling af byer ([link til retsinformation](#))
- Forvaltningsloven: Bekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 af forvaltningsloven ([link til retsinformation](#))
- Retssikkerhedsloven: Lov nr. 442 af 9. juni 2004 om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter ([link til retsinformation](#))
- Refusionsbekendtgørelsen: Bekendtgørelse nr. 277 af 24. marts 2015 om statsrefusion m.v. af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer med senere ændringer ([link til retsinformation](#))
- Bekendtgørelse om almene boliger: Bekendtgørelse nr. 1540 af 16. december 2013 om drift af almene boliger m.v. med senere ændringer ([link til retsinformation](#))

Vejledninger

- 2015-vejledningen: Vejledning nr. 9350 af 18. maj 2015 om kondemnering ([link til retsinformation](#))
- 2008-vejledningen: Vejledning nr. 47 af 27. juni 2008 om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum ([link til retsinformation](#))

Orienteringer og foldere

- Socialministeriets folder "Information om genhusning ved byfornyelse" ([link til folderen](#))
- Sundhedsstyrelsens orientering "Embedslægerne rådgivning til kommunerne om fugt og skimmelsvampe" ([link til orienteringen](#))

BYFORNYELESLOVENS KAPITEL 9

Kapitel 9 i lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016 om byfornyelse og udvikling af byer:

”Kapitel 9

Kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum

Kommunalbestyrelsens tilsyn

§ 75. Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, 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.

Stk. 2. Ved skønnet over, om benyttelsen af boliger og opholdsrum er forbundet med sundhedsfare, skal der navnlig tages hensyn til, om de pågældende boliger eller opholdsrum væsentligt afviger fra et eller flere af de mindstekrav, som er nævnt i stk. 3 og 4.

Stk. 3. Alle beboelses- og opholdsrum skal

- 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,
- 4) have mulighed for tilstrækkelig opvarmning og
- 5) have et tilfredsstillende indeklima.

Stk. 4. Enhver lejlighed skal ud over mindstekravene i stk. 3

- 1) have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand,
- 2) have behørigt afløb for spildevand og
- 3) have tilfredsstillende adgang til wc.

Stk. 5. Ved skønnet over, om personer, som opholder sig i en bygning, udsættes for brandfare, skal der især tages hensyn til byggemåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum samt adgangsforholdene.

Stk. 6. Udlændinge-, integrations- og boligministeren kan fastsætte regler for kommunalbestyrelsens tilsyn.

Påbud

§ 75 a. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, og vil det ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen, samtidig med eller efter at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, meddele ejeren påbud herom. Er der tale om bygninger, der ikke benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud uden at have nedlagt forbud efter § 76, stk. 1. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder ikke for ejendomme, for hvilke kommunalbestyrelsen kan meddele påbud efter § 165, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. og § 89, stk. 2, i lov om friplejeboliger.

Stk. 3. Påbud efter stk. 1 skal

- 1) skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet, og
- 2) indeholde oplysning om mulighederne for at søge offentlig støtte efter kapitel 3 eller 4 til at gennemføre påbuddet.

Stk. 4. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen

- 1) lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning,
- 2) forlange, at ejendommen med henblik på afhjælpning af de kondemnable forhold helt eller delvis skal afstås mod erstatning, jf. § 75 b, stk. 6, eller
- 3) ændre påbuddet vedrørende en bygning, der ikke benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, til et forbud efter § 76.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan lade påbuddet tinglyse på ejendommen.

§ 75 b. Hvis foranstaltninger, der er udført i henhold til påbud efter § 75 a, stk. 1, undtagelsesvis ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, yder kommunalbestyrelsen ejeren erstatning for tabet.

Stk. 2. Udgifter til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger, som er godkendt af kommunalbestyrelsen, opdeles i værdiforøgende udgifter og tabsgivende udgifter.

Stk. 3. For udlejningsejendomme udgør de værdiforøgende udgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, jf. § 58 i lov om leje. De tabsgivende udgifter udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

Stk. 4. For øvrige ejendomme udgør de værdiforøgende udgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. De tabsgivende udgifter udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

Stk. 5. §§ 18 og 29 finder tilsvarende anvendelse på erstatning efter stk. 1-4.

Stk. 6. Erstatningsfastsættelse efter stk. 1 og § 75 a, stk. 4, nr. 2, kan af ejeren indbringes for de taksationsmyndigheder, der er nævnt i lov om offentlige veje, inden 6 uger efter at afgørelsen er meddelt ejeren. Ved sagens behandling for taksationsmyndighederne finder reglerne i lov om offentlige veje § 103, stk. 2, §§ 114-118 og § 122 tilsvarende anvendelse.

Kondemnering

§ 76. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering). Forbud kan omfatte beboede og ubeboede bygninger. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum.

Stk. 2. Fristen må ikke overstige 6 måneder, når fortsat benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare, og må i øvrigt ikke overstige 15 år. Et for-

bud kan dog begrænses således, at de nuværende brugere kan fortsætte den hidtidige benyttelse enten i et bestemt åremål eller til deres fraflytning eller død, såfremt der foreligger ganske særlige forhold, navnlig i tilfælde, hvor det, der kondemneres, udgør en lille del af en bygning eller den enkelte brugsenhed i bygningen.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83, skal skriftligt meddeles ejeren, lejerne og de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Ejeren og lejerne skal desuden have orientering om reglerne for at opnå erstatningsboliger og om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Ved kondemnering af boliger, der er omfattet af § 78, skal kommunalbestyrelsen oplyse om reglerne for at opnå tilskud efter § 78.

Stk. 4. Meddelelsen til ejeren, jf. stk. 3, skal desuden indeholde en beskrivelse af de forhold, der begrundet kondemneringen, og oplysning om reglerne i stk. 7-9 og § 79.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal lade forbud efter stk. 1 tinglyse på ejendommen samtidig med meddelelsen herom til de i stk. 3 nævnte. Det tinglyste forbud, som ejeren skal have genpart af, skal indeholde oplysning om, at prioriteringsmuligheden er indskrænket i medfør af stk. 7-9.

Stk. 6. Forbud i medfør af stk. 1 skal respekteres af ejendommens ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Stk. 7. En ejendom, på hvilken der er tinglyst forbud efter stk. 1, må ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi, jf. dog stk. 8 og 9.

Stk. 8. Stk. 7 kan fraviges med kommunalbestyrelsens samtykke,

- 1) hvis kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller
- 2) hvis der foreligger et godkendt forslag til ombygning, jf. § 79.

Stk. 9. Stk. 7 finder ikke anvendelse på lån, der optages til afhjælpning af forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. § 76, stk. 4.

Stk. 10. Har ejeren ikke ryddet de kondemnerede boliger eller opholdsrum inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade rydningen udføre for ejerens regning.

Afspærring og nedrivning

§ 77. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade foretage forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, eller at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, såfremt ejendommen er helt eller delvis rømmet efter § 76.

Stk. 2. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade bygningen eller en del af denne nedrive og grunden ryddeligggøre. Ved forbud alene mod beboelse, hvor anden benyttelse af det kondemnerede er lovlig eller ikke kan forhindres efter anden lovgivning, får nedrivningspåbud først virkning, hvis ejeren inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat frist efter forbuddets ikrafttræden ikke har ladet de kondemnerede lokaliteter overgå til anden lovlig anvendelse.

Stk. 3. Påbud om afspærring, foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning skal skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål er omfattet af påbuddet. Påbud om nedrivning skal tillige skriftligt meddeles de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Påbuddet skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83.

Stk. 4. Kondemnering efter § 76 medfører ikke adgang til erstatning.

Stk. 5. Ved påbud om nedrivning har ejeren ret til fuld erstatning med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen samt til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddeliggørelse af grunden. Ejeren har dog ikke ret hertil, når nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden.

Stk. 6. Erstatningen fastsættes af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder efter reglerne § 103, stk. 2, § 104, stk. 1, 2 og 5, og §§ 113-120 og 122 i lov om offentlige veje. Spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, kan ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger. Søgsmål skal anlægges inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens afgørelse er meddelt klageren.

Stk. 7. Naboejere til kondemnerede lokaliteter har ret til at få dækket rimelige udgifter til retablering af deres ejendom. Den del af de rimelige retableringsudgifter på naboejendomme, som ejeren af en bygning, der er påbudt nedrevet, ikke er pligtig at betale, jf. stk. 5, har naboejeren ret til at få dækket af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan indtræde som part i en retssag herom.

Stk. 8. Efterkommes påbud om afspærring, foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning efter stk. 1 og 2 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre. Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, samt afspærringer og foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, udføres for ejerens regning.

Støtte

§ 78. Ejere af ejerboliger samt andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, bolig-anpartsselskaber og anpartshavere, som er omhandlet i kapitel II-IV i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, har efter ansøgning ret til et særligt tilskud, hvis deres bolig omfattes af et forbud mod beboelse eller ophold efter § 76, stk. 1.

Stk. 2. Tilskud efter stk. 1 kan ikke ydes, såfremt misligholdelse af bygningen eller det kondemnerede har været af væsentlig betydning for kondemneringen.

Stk. 3. Tilskud efter stk. 1 kan kun ydes til de ejerlejligheder, som bebos af ejeren, som er overdraget enkeltvis og er udlejet tidsbegrænset, eller som er overdraget enkeltvis og er omfattet af opsigelsesbestemmelsen i § 83, litra a, i lov om leje, jf. samme lovs § 84. Tilskud kan endvidere kun ydes til ejere af en- og tofamiliehuse, der er udlejet, på betingelse af, at lejligheden eller for tofamiliehuse mindst den ene af lejlighederne er udlejet tidsbegrænset.

Stk. 4. For ejere af ejerboliger og anpartshavere opgøres tilskud efter stk. 1 som forskellen mellem værdien i handel og vandel af de kondemnerede boliger efter forbuddet og værdien før forbuddet.

Stk. 5. Tilhører den kondemnerede bolig en andelsboligforening, som er omfattet af kapitel II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, opgøres tilskuddet for de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem handelsværdien før og efter kondemneringen, dog maksimalt andelens pris fastsat efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt beregningsreglerne i andelsboligforeningens vedtægter. For de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig ikke kondemneres, opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens handelsværdi før og efter kondemneringen, dog maksimalt værdien fastsat efter beregningsreglerne i § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt i andelsboligforeningens vedtægter. Vedrører kondemneringen udlejede boliger, har andelsboligforeningen ikke ret til et tilskud, medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset. Tilskuddet udbetales til foreningen. Andelshavere, der er omfattet af 1. pkt., har dog ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen.

Stk. 6. Hvis andelsboligforeningen ved indfrielse af gæld i forbindelse med kondemneringen realiserer en kursgevinst, skal kursgevinsten med fradrag af eventuelt kurstab og omkostninger ved indfrielsen fradrages i tilskuddet efter stk. 1.

Stk. 7. Stk. 5 og 6 finder tilsvarende anvendelse på ejendomme, der ejes af et boligaktie- eller boliganpartsselskab, som er omfattet af kapitel III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 8. Tilskud efter stk. 1 forrentes fra datoen for kommunalbestyrelsens modtagelse af ansøgning om tilskud med en årlig rente, der udgør Nationalbankens diskonto på tidspunktet for beslutningen. Ansøgning om tilskud skal være indgivet inden 6 måneder efter modtagelse af forbud efter denne lovs § 76. Såfremt forbuddet er søgt ophævet ved et forslag til ombygning, jf. § 79, eller er indbragt for byfornyelsesnævnet eller domstolene, regnes 6-måneders-fristen dog først fra tidspunktet for meddelelsen af kommunalbestyrelsens eller byfornyelsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen.

Stk. 9. Tilskud efter stk. 1 fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

Stk. 10. Det er en betingelse for at få udbetalt tilskud efter stk. 1, at den berettigede for sig selv og senere ejere erklærer at ville frafalde retten til efter denne lovs § 79 at fremsætte et forslag til ombygning, eller at fristen herfor er udløbet. Erklæringen tinglyses på ejendommen. Hvis et forslag til ombygning er fremsat, kan tilskud ikke udbetales, før kommunalbestyrelsen har afgjort, om forslaget kan godkendes.

Stk. 11. Det er ligeledes en betingelse for at få udbetalt tilskud efter stk. 1, at den berettigede for sig selv og senere ejere erklærer at ville frafalde retten til at indbringe forbuddet for byfornyelsesnævnet eller domstolene, eller at fristen herfor er udløbet. Erklæringen tinglyses på ejendommen. Hvis forbuddet er indbragt for byfornyelsesnævnet eller domstolene, kan tilskud ikke udbetales, før byfornyelsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen foreligger.

Stk. 12. For så vidt angår sagens behandling ved taksationsmyndighederne og tilskuddets fastsættelse, finder reglerne i § 103, stk. 2, og §§ 114-118 og 122 i lov

om offentlige veje tilsvarende anvendelse. Spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, kan ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger. Søgsmål skal anlægges inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens afgørelse er meddelt den pågældende.

Stk. 13. Udlændinge-, integrations- og boligministeren fastsætter nærmere regler om opgørelse af værdien af ejer- og andelsboliger før forbuddet, jf. stk. 3.

Ophævelse af kondemnering

§ 79. Ejeren af en ejendom, der kondemneres helt eller delvis, kan søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning over for kommunalbestyrelsen, som afhjælper forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. § 76, stk. 4. Der skal i forbudsskrivelsen til ejeren være fastsat en frist herfor. Fristen kan ikke være kortere end 2 måneder og kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende et forslag til ombygning, hvis ejendommen eller en del af denne også efter gennemførelse af forslaget ville vedblive at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

Stk. 3. Hvis kommunalbestyrelsen kan godkende forslaget, meddeler den ejeren, at den vil ophæve kondemneringen, når forslaget er gennemført. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en rimelig frist, der ikke må være kortere end 2 måneder, inden for hvilken forslaget skal være gennemført.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan som vilkår for at ophæve kondemneringen efter stk. 3 kræve, at der på ejendommen tinglyses en deklaration 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.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsens beslutninger efter stk. 1-4 skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83. Beslutning efter stk. 3 skal tillige meddeles lejerne.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt ophæve forbud, jf. § 76, stk. 1, hvis den finder, at ejendommens forhold er i overensstemmelse med byggelovgivningen.

Stk. 7. Stk. 1-6 finder tillige anvendelse på ophævelse af forbud, der er nedlagt i medfør af den tidligere gældende lov nr. 185 af 5. juni 1959 om boligtilsyn med senere ændringer.

Retlig og faktisk råden

§ 80. Skønnes en ejendoms benyttelse forbundet med sundheds- eller brandfare, jf. § 75, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen. Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum af indtil 2 år. Forbuddet bortfalder, når kommunalbestyrelsen meddeler forbud efter § 76 eller underretter ejeren om, at den ikke har fundet anledning til at træffe beslutning efter dette kapitel. Kommunalbestyrelsen lader forbuddet tinglyse på ejendommen.

Stk. 2. Når der er meddelt påbud om nedrivning efter § 77, stk. 2, må der ikke inden nedrivningen retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse hertil eller der foreligger et godkendt forslag til ombygning efter § 79.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1 skal meddeles ejeren skriftligt og indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83.

Boligkommission

§ 81. Kommunalbestyrelsen kan nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed efter dette kapitel.

Stk. 2. En boligkommission, der nedsættes efter stk. 1, vælges af kommunalbestyrelsen for dennes funktionsperiode og skal bestå af 9 medlemmer:

- 1) 1 formand samt 2 medlemmer, der alle skal være medlemmer af kommunalbestyrelsen.
- 2) 1 medlem, der er læge.
- 3) 1 medlem, der har brandmæssig sagkundskab.
- 4) 1 medlem, der er bygningsagkyndig.
- 5) 1 medlem, der er jurist.
- 6) 1 medlem efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen, jf. dog stk. 3.
- 7) 1 medlem efter indstilling af de større lejerforeninger i kommunen, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. De i stk. 2, nr. 2-7, nævnte medlemmer må ikke tillige være medlem af kommunalbestyrelsen.

Stk. 5. Ved behandlingen af sager om ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer, jf. lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., erstattes det efter indstilling af grundejerforeninger valgte medlem af boligkommissionen dog af et medlem, der vælges efter indstilling af de pågældende boligorganisationer i kommunen, og det efter indstilling af lejerforeninger valgte medlem af et medlem, der vælges efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne i de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 6. Samtidig med valget af medlemmer vælges en suppleant for formanden samt en eller flere suppleanter for hvert medlem.

Stk. 7. Boligkommissionens beslutninger træffes med almindelig stemmeflerhed, og i tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 8. Kommunalbestyrelsen fastsætter retningslinjer for boligkommissionens virksomhed.

Stk. 9. Kommunalbestyrelsen stiller sekretariatsbistand til rådighed for boligkommissionen og afholder udgifterne ved dennes virksomhed, herunder eventuelle vederlag til formand og medlemmer efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Udbetaling og refusion

§ 82. Kommunalbestyrelsens udgifter til tilskud, erstatning, indgreb i bygningskonstruktioner og dækning af retableringsudgifter på naboejendomme efter dette kapitel afholdes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Staten refunderer 50 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt betingelsen i § 94, stk. 1, er opfyldt. Dog refunderes 60 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt udgifterne vedrører arbejder, der udføres på bygninger eller ejendomme, der er beliggende i byer med færre end 5.000 indbyggere eller i det åbne land.

Stk. 3. Uanset stk. 2 refunderer staten i perioden fra den 1. juli 2016 og indtil den 1. marts 2019 70 pct. af kommunalbestyrelsens udgifter efter stk. 1, såfremt tilskud vedrører arbejde, der udføres på bygninger eller ejendomme, der er beliggende i byer med færre end 5.000 indbyggere eller i det åbne land.

Klage

§ 83. Kommunalbestyrelsens eller boligkommissionens beslutninger efter dette kapitel kan af ejere, lejere af erhvervslokaler, hvis lejemål omfattes af beslutningen, eller mindst 1/4 af ejendommens boliglejere, hvis lejemål omfattes af beslutningen, indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Kondemneringer og påbud om nedrivning kan tillige indbringes for nævnet af panthavere i ejendommen, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Indbringelse af kommunalbestyrelsens eller boligkommissionens beslutninger efter stk. 1 og 2 for byfornyelsesnævnet kan kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse. Indbringelse kan endvidere tillades, hvis beslutningen efter byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.”

NOTER

¹ Byfornyelseslovens § 75, stk. 1.

²² Byfornyelseslovens § 81. I 2015-vejledningen, pkt. 1.4 og 2, gives en nærmere beskrivelse af muligheden for delegation af beføjelser efter byfornyelseslovens kapitel 9 til bl.a. boligkommissionen, herunder de overvejelser kommunen bør foretage sig i forbindelse med en beslutning herom.

³ Byfornyelseslovens § 76, stk. 1, 2. pkt.

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010 med senere ændringer, § 16 c

⁵ Lovbekendtgørelse nr. 2015 af 18. november 2015 med senere ændringer, §§ 164 og 169.

⁶ Bekendtgørelse om almene boliger.

⁷ Byfornyelseslovens § 75, stk. 3. Denne håndbog behandler ikke forbud efter § 75 på grund af andre forhold end skimmelsvamp.

⁸ Offentlighedslovens § 13 og retssikkerhedslovens § 4.

⁹ Retssikkerhedslovens § 5.

¹⁰ Forvaltningslovens § 8 og retssikkerhedslovens § 5

¹¹ Forvaltningslovens § 24 og retssikkerhedslovens § 5

¹² Retssikkerhedslovens § 5, stk. 3

¹³ Byfornyelseslovens § 105, stk. 5, jf. § 105, stk. 2

¹⁴ Retssikkerhedslovens § 5, stk. 3, og byfornyelseslovens § 83.

¹⁵ I 2015-vejledningen pkt. 4.5 kan der læses nærmere om kravene til begrundelsen.

¹⁶ Byfornyelseslovens § 105, stk. 2

¹⁷ Byfornyelseslovens § 83.

¹⁸ Retssikkerhedslovens § 5, stk. 4. I 2015-vejledningens pkt. 4.6 er redegjort nærmere for undtagelsesmulighederne.

-
- ¹⁹ Retssikkerhedslovens § 5, stk. 6.
- ²⁰ Byfornyelseslovens § 75
- ²¹ Byfornyelseslovens § 75 a
- ²² Retssikkerhedslovens § 6
- ²³ Retssikkerhedslovens § 7
- ²⁴ Byfornyelseslovens § 105, stk. 3
- ²⁵ Retssikkerhedslovens § 8
- ²⁶ Byfornyelseslovens § 75, stk. 3 og 4
- ²⁷ Midlertidige ændringsforbud udstedes med hjemmel i byfornyelseslovens § 80, stk. 1
- ²⁸ Forvaltningslovens § 19, stk. 2, nr. 3, jf. Niels Fenger, Forvaltningsloven med kommentarer, 2013, s. 575ff.
- ²⁹ Byfornyelseslovens §§ 83 og 80, stk. 3
- ³⁰ Forvaltningslovens § 24
- ³¹ Byfornyelseslovens § 76).
- ³² Byfornyelseslovens § 76, stk. 1.
- ³³ Byfornyelseslovens § 76, stk. 1
- ³⁴ Byfornyelseslovens § 76, stk. 4
- ³⁵ Byfornyelseslovens § 76, stk. 2
- ³⁶ Byfornyelseslovens § 76, stk. 3
- ³⁷ Byfornyelseslovens § 76, stk. 3, jf. lov om individuel støtte
- ³⁸ Byfornyelseslovens § 76, stk. 7-9
- ³⁹ Byfornyelseslovens § 78
- ⁴⁰ Byfornyelseslovens § 79, stk. 1
- ⁴¹ Byfornyelseslovens § 83
- ⁴² Byfornyelseslovens § 76, stk. 3
- ⁴³ Byfornyelseslovens § 76, stk. 4
- ⁴⁴ Byfornyelseslovens § 76, stk. 4
- ⁴⁵ Byfornyelseslovens § 76, stk. 5
- ⁴⁶ Byfornyelseslovens § 76, stk. 7-9
- ⁴⁷ Byfornyelseslovens § 76, stk. 7
- ⁴⁸ Byfornyelseslovens § 61, stk. 1
- ⁴⁹ Byfornyelseslovens § 61, stk. 1
- ⁵⁰ Byfornyelseslovens § 75 a
- ⁵¹ Byfornyelsesloven § 75 a, stk. 2
- ⁵² Byfornyelseslovens § 76, stk. 1
- ⁵³ Byfornyelseslovens § 76, stk. 4
- ⁵⁴ Byfornyelseslovens § 83
- ⁵⁵ Byfornyelseslovens § 77, stk. 2
- ⁵⁶ I 2015-vejledningen, pkt. 7.2, kan der læses nærmere om valget mellem afspærringspåbud og nedrivningspåbud.
- ⁵⁷ Byfornyelseslovens § 80, stk. 2
- ⁵⁸ Byfornyelseslovens § 77, stk. 2
- ⁵⁹ Byfornyelseslovens § 99, stk. 2
- ⁶⁰ Byfornyelseslovens § 77, stk. 1
- ⁶¹ Byfornyelseslovens § 99, stk. 2
- ⁶² Jf. om princippet om forholdsmæssighed i forvaltningsretten Karsten Revsbech m.fl., Forvaltningsret – Almindelige emner, 2016, s. 267ff.
- ⁶³ Byfornyelseslovens § 76, stk. 10
- ⁶⁴ Refusionsbekendtgørelsen, bilag 1, nr. 53
- ⁶⁵ Mere om udpantningsret fremgår af 2015-vejledningen, pkt. 5.8.
- ⁶⁶ I 2015-vejledningen pkt. 6.3 er angivet retningslinjer for, hvornår de forskellige muligheder er tiltænkt at skulle anvendes.
- ⁶⁷ byfornyelseslovens § 77, stk. 8 og § 99, stk. 1.
- ⁶⁸ Byfornyelseslovens § 99, stk. 1
- ⁶⁹ Byfornyelseslovens § 77, stk. 8 og § 99, stk. 1
- ⁷⁰ Byfornyelseslovens § 99, stk. 1
- ⁷¹ Byfornyelseslovens § 79, stk. 1
- ⁷² Byfornyelseslovens § 79, stk. 3
- ⁷³ Byfornyelseslovens § 79, stk. 4
- ⁷⁴ Forvaltningslovens § 24
- ⁷⁵ Byfornyelseslovens §§ 83 og 79, stk. 5
- ⁷⁶ At kondemneringsafgørelser på grund af skimmelsvamp ikke udløser erstatning, fremgår af § 77, stk. 4. At kondemneringsafgørelser på grund af skimmelsvamp som udgangspunkt ikke udløser særligt tilskud, fremgår af § 78, stk. 2, og 2015-vejledningen, pkt. 9.5.1. Jf. også 2015-vejledningen, pkt. 9.5. om de undtagelsesvise situationer, hvor der kan udbetales støtte i anledning af en kondemneringsafgørelse.
- ⁷⁷ Byfornyelseslovens § 75 b, stk. 1
- ⁷⁸ Dette følger af §§ 75 b, stk. 5, samt 18 og 28.

⁷⁹ Byfornyelseslovens § 75 a, stk. 3, nr. 2

⁸⁰ Byfornyelseslovens § 77, stk. 5

⁸¹ Byfornyelseslovens § 77, stk. 8, 2. pkt.

⁸² Byfornyelseslovens § 77, sk. 6

⁸³ Byfornyelseslovens § 77, stk. 5 og 7, samt 2015-vejledningen, pkt. 9.4.

⁸⁴ Byfornyelseslovens § 77, stk. 6

⁸⁵ Byfornyelseslovens § 77, stk. 5

⁸⁶ Byfornyelseslovens § 77, stk. 7

⁸⁷ Byfornyelseslovens § 83