

---

**Til:** Eva Lundgreen Aagaard (ela@sm.dk)  
**Fra:** lsekr@ast.dk (lsekr@ast.dk)  
**Titel:** Svar fra Ankestyrelsen - HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering -  
**E-mailtitel:** Svar fra Ankestyrelsen - HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - (SM Id nr.: 18937118)  
**Sendt:** 18-06-2025 11:44  
**Bilag:** Svar fra Ankestyrelsen.docx;

Til Social- og Boligministeriet

Svar fra Ankestyrelsen - HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - (SM Id nr.: 18937118).

Venlig hilsen

Lone Nielsen  
Sekretær  
Ledelse & Økonomi

Direkte telefon: 61 89 75 81  
Mail: [loni@ast.dk](mailto:loni@ast.dk)

-



#### **Ankestyrelsen**

Postadresse: Ankestyrelsen, 7998 Statsservice  
Mail: [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
Telefon: 33 41 12 00  
Hjemmeside: [www.ast.dk](http://www.ast.dk)

-

Åbningstid - reception:  
man-tors kl. 9.00-15.00  
fre kl. 9.00-13.00

Åbningstid – telefon:  
man-tir kl. 9.00-15.00  
ons lukket  
tor-fre kl. 9.00-15.00

-

---

*Send ikke fortrolige og personfølsomme oplysninger til denne mail.  
[Læs mere om at sende sikkert](#)*



Ankestyrelsen

Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

**HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - (SM Id nr.: 18937118).**

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

Ankestyrelsen

18. juni 2025

J.nr. 25-59308

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

EAN-nr.:  
57 98 000 35 48 21

Åbningstid - reception:  
man-tors kl. 9.00-15.00  
fre kl. 9.00-13.00

Åbningstid - telefon:  
man-tirs kl. 9.00-15.00  
ons lukket  
tors-fre kl. 9.00-15.00

**Til:** Eva Lundgreen Aagaard (ela@sm.dk)  
**Cc:** BRS-AKB Birnbaum, Ane-Kirstine Bagger (BRS-AKB@brs.dk), Nielsen, Christian Eske Fosgaard (BRS-CEN@brs.dk), BRS-ISF Miranda Farsangi, Ida Sofie (BRS-ISF@brs.dk)  
**Fra:** BRS-KTP-BFO, BRANDFOREBYGGELSE (BRS-KTP-BFO@brs.dk)  
**Titel:** HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025 [RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION]  
**E-mailtitel:** HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025 (SM Id nr.: 18937118) [RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION]  
**Sendt:** 03-07-2025 11:43

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

## RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

Til Social- og Boligministeriet

Beredskabsstyrelsen takker for muligheden for at afgive et høringssvar til udkast til bekendtgørelse om kondemnering.

Beredskabsstyrelsen har ingen bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

**Antoinette Andersen**  
Specialkonsulent  
cand.jur.

**BEREDSKABSSTYRELSEN**  
Brandforebyggelse  
Datavej 16, 3460 Birkerød  
Telefon: +45 72852000 / Dir: +45 7285 2266/ Mobil +45 20770968  
E-mail: BRS-ana@brs.dk / BRS-ana@fiin.dk  
[www.brs.dk](http://www.brs.dk)

*I forbindelse med din henvendelse behandles dine personoplysninger i Beredskabsstyrelsens elektroniske sagsbehandlingssystem i overensstemmelse med reglerne i databeskyttelsesloven og databeskyttelsesforordningen. Du kan læse mere om Beredskabsstyrelsens håndtering af dine personoplysninger i vores oplysningsbrev, som du kan finde: [www.brs.dk/da/kontakt/databeskyttelse](http://www.brs.dk/da/kontakt/databeskyttelse)*

**Fra:** Eva Lundgreen Aagaard <ela@sm.dk>  
**Sendt:** 12. juni 2025 12:57  
**Til:** Eva Lundgreen Aagaard <ela@sm.dk>  
**Cc:** Ankestyrelsen <ast@ast.dk>; at@at.dk; mail@arkitektforeningen.dk; brs@brs.dk <brs@brs.fiin.dk>; build@build.aau.dk; info@byggesoc.dk; 'post@danskeberedskaber.dk' <post@danskeberedskaber.dk>; 'dt@datatilsynet.dk' <dt@datatilsynet.dk>; F&P Forsikring og Pension <fp@forsikringogpension.dk>; gi@gi.dk; hbr@hbr.dk; KL <kl@kl.dk>; bfn@naevneneshus.dk; Sikkerhedsstyrelsen Hovedpostkasse (SIK <sik@sik.dk>; 'serum@ssi.dk' <serum@ssi.dk>; stps@stps.dk; Sundhedsstyrelsen Institutionspostkasse <sst@sst.dk>  
**Emne:** HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025 (SM Id nr.: 18937118)

(FMI-CD besked: Denne mail kommer fra Internettet.)

Til alle høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed udkast til bekendtgørelse om kondemnering i høring.  
Se venligst vedlagte udkast til bekendtgørelse om kondemnering, høringsbrev og høringsliste.

Fristen for høringssvar er **fredag den 29. august 2025, kl. 15:00.**

Med venlig hilsen

**Eva Lundgreen Aagaard**

Specialkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 24 85 75 32

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22

1060 København K

Telefon: 33 92 93 00

[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

**RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION**

**Til:** Eva Lundgreen Aagaard (ela@sm.dk)  
**Cc:** 'Info@DABYFO.dk' (Info@DABYFO.dk), Mette Hesthaven (mette.hesthaven@aalborg.dk), Jane Petersen (jpet@aabenraa.dk)  
**Fra:** Stine Ruby Høgh (stine.hoegh@aalborg.dk)  
**Titel:** DABYFOs høringssvar til BEK om kondemnering  
**Sendt:** 29-08-2025 10:12  
**Bilag:** DABYFOs høringssvar vedr BEK om kondemnering 29-08-2025.docx;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Social- og Boligstyrelse

Vedhæftet er DABYFOs høringssvar til udkast til ny bekendtgørelse om kondemnering.

DABYFO repræsenterer bygningsmyndigheden i landets 98 kommuner.

I er meget velkomne til at kontakte os for yderligere dialog.

Med venlig hilsen

**Stine Ruby Høgh**  
Høringssekretær for DABYFO  
Byggesagsbehandler i Aalborg  
Direkte tlf.: 2520 2064



## **Høringssvar**

Bekendtgørelse om kondemnering

29. august 2025

**Afsender:**

DABYFO – Forum for Danske Bygningsmyndigheder  
Stentofte 44, 9550 Mariager

**Kontaktpersoner:**

Høringssekretær Stine Ruby Høgh, tlf. 2520 2064,  
e-mail: stine.hoegh@aalborg.dk  
DABYFOs formand Mette Hesthaven, tlf. 9931 2215,  
e-mail: mette.hesthaven@aalborg.dk  
samt Jane Petersen, tlf. 7376 7624,  
e-mail: jpet@aabenraa.dk

DABYFO takker for muligheden for at komme med bemærkninger til høringen.

Forum for Danske Bygningsmyndigheder; DABYFO, er en upolitisk forening, som består af alle 98 kommuners bygningsmyndigheder. Høringssvaret er en sammenskrivning af tilbagemeldinger fra DABYFOs medlemmer, som DABYFOs bestyrelse kan tilslutte sig.

Foreningen har til formål at samle ledere og medarbejdere, der beskæftiger sig med kommunal byggesagsbehandling. Dette skal styrke og fremme det kollegiale netværk, så videndeling på tværs af kommunerne styrkes og øger fagligheden i opgaveløsningen.

Foreningen varetager bygningsmyndighedernes interesser i forhold til national og international lovgivning, og virker for at fremme byggeriets udvikling og kvalitet.

Foreningen finder det væsentligt at kunne medvirke til, at relevant lovgivning udformes og administreres til gavn for samfundet og den enkelte borger.

### **Generelle bemærkninger:**

DABYFO anbefaler, at bekendtgørelsen ikke vedtages, men at dens uddybende bemærkninger om kommunernes muligheder, indføres i Vejledning om kondemnering (VEJ nr. 9350 af 18/05/2015).

DABYFO hæfter sig ved, at det af høringsbrevet og øvrigt høringsmateriale ikke fremgår hvad baggrunden er for ønsket om en bekendtgørelse, hvilke udfordringer den er tiltænkt at løse eller i øvrigt hvilket sigte bekendtgørelsen har. DABYFO er heller ikke bekendt med forudgående drøftelser forud for forslaget.

Bekendtgørelsen synes at have karakter af vejledning og efter mange års administration direkte efter hovedloven og afgørelsespraksis fra Byfornyelsesnævnet, virker de indledende bestemmelser i bekendtgørelsen som en gentagelse af

Side 2

byfornyelseslovens § 75 og den resterende del med generelle ret uklare hensigtserklæringer og 'kan'-bestemmelser, at have mere karakter af vejledningen, end egentlig retsvirkning.

DABYFO og landets kommuner vil byde en opdateret vejledning til kondemnering velkommen, men finder at størstedelen af indholdet er besynderligt i en bekendtgørelse og bekendtgørelsens formuleringer med retsvirkning vil medføre utilsigtede praksisændringer, hvis den vedtages som fremlagt.

Det er f.eks. et uventet (og forhåbentligt utilsigtet) paradigmeskifte, når der i § 2, stk. 2, står at ejendommen ikke må være sundhedsfarlig for 'personer, der bor eller opholder sig i ejendommen' og i § 7, nr. 2, står at kommunen kan tillægge 'sundhedstilstanden for [...] brugere af ejendommen' vægt.

Efter nuværende praksis, vurderes ejendommens sundhedsskadevirkning op mod en gennemsnitlig rask beboer. Ikke den konkrete beboer og dennes specifikke sygdomme. At skulle tage udgangspunkt i de konkrete beboere og brugeres helbred, alder m.v. vil give meget store problemer, da der så ikke vil være en objektiv vurdering af forholdene.

DABYFO finder det meget vigtigt at formuleringen ændres, så der ikke sker praksisændring til at der skal tages hensyn til de konkrete brugeres helbred.

Ministeriet må gennemtænke konsekvenser for den praktiske administration ved vurdering af data fra en ejendom sammenholdt med konkret helbredsdata for beboer/bruger. Vil det kunne foregå uden konsekvent behov for konkret lægefaglig vurdering? Og er det i overensstemmelse med forvaltningsretlige principper, hvis en udlejer forpligtes til at sikre sunde boliger end normalt, hvis han får en sårbar lejer ind. Kan udlejer bede om helbredsoplysninger forud for lejekontrakt? Kan en sårbar lejer finde en bolig?

Ansvar for flytning af borgere, der på grund af deres konkrete helbred ikke kan bo i en given bolig, administreres efter anden lovgivning (f.eks. aktivloven).

I fald der vedtages bekendtgørelse om kondemnering, bør medtages nogle konkrete forhold, som kommunerne i dag savner letforståelig hjemmel til. Det drejer som om:

- 1) Rotteangreb – og til dels angreb af andre skadedyr, der kan overføre sygdomme. Selv om rotteangreb har været en kondemneringsgrund, siden boligtilsynet blev indført, fremgår det ikke direkte af lovgivningen, at smittefare er en kondemneringsgrund, hvis ikke rotteangrebet kan afhjælpes. Der er kondemnabile forhold pga. rotteproblemer i en ikke uvæsentlig andel af kondemnabile ejendomme. Det anbefales, at smittefare derfor kommer med i en bekendtgørelse.
- 2) Tilsyn i forhold til konkrete ejere. Kommunerne oplever væsentlig øget forekomst af sundhedsfarlige boliger hos nogle konkrete udlejere. Trafik-, Bygge – og Boligstyrelsen har i skrivelse af den 19. februar 2019 meddelt Lolland Kommune, at det er lovligt at føre tilsyn i ejendomme på baggrund af

Side 3

ejerforhold. Dette redskab er meget brugbart i forhold til situationer, hvor der i forfaldne ejendomme konstateres organiseret kriminalitet, og det bør bestemt medtages i bekendtgørelse og/eller vejledning, hvis det fortsat er noget, Ministeriet står inde for.

- 3) Kommunens muligheder overfor tomme boliger. Det bør indarbejdes, at kommunen har ret (ikke pligt) til at kondemnere og påbyde nedrivning (efter § 77, stk. 2), af tomme / forladte beboelseshuse. Dette vil være af væsentlig betydning for kommunens arbejde og de små lokalsamfund.

Desuden bør væsentlige dele fra Vejledning om kondemnering (kondemneringsproces, ophævelse af kondemnering mv.) skrives i bekendtgørelsen, for klar hjemmel. Hvis bekendtgørelsen kun skal beskæftige sig med tilsyn, bør det fremgå af bekendtgørelsens navn, da man lige nu tror det er en bekendtgørelse der omhandler alle relevante bestemmelser om kondemnering.

Byfornyelseslovens kapitel 8 og 9 opererer med bolig og opholdsrum og ikke ejendom. Dette bør generelt konsekvensrettes i den nye bekendtgørelse.

#### **Tekstnære bemærkninger:**

<b>§ 1</b>	<i>Bekendtgørelsen finder anvendelse ved kommunalbestyrelsens 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.</i>
Kommentar:	<p>Er det i virkeligheden bekendtgørelsens sigte, <i>alene</i> at skulle behandle TILSYN i forbindelse med mulige kondemnabile forhold? I så fald bør den måske hedde ”Bekendtgørelse om <u>tilsyn</u> efter Byfornyelseslovens § 75”.</p> <p>Med formuleringen ’Tilsyn [...] når det vurderes at [de] er sundhedsfarlige’, får det til at lyde som om tilsynene først kommer i anvendelse <i>efter</i> vurderingen er foretaget.</p> <p>Det kan være svært at se gevinsten ved at nævne beliggenhed og indretning, da det synes at tage vægt fra forhold som konstruktioner, vedligehold og lignende, som en udlejer i større grad kan påvirke end beliggenhed og indretning (møblering?).</p> <p>En ny bekendtgørelse er en god lejlighed til at tilføje mulighed for at kommunen også kan anvende byfornyelseslovens kap. 9 ved <i>tomme</i> beboelsesbygninger. Dette ville være et vigtigt værktøj i for naboer</p>



Side 4

	og små lokalsamfund, hvor kommuner ofte har årelange klagesager som omhandler tomme, forfaldne ejendomme.
Forslag til ændring:	<p><i>Bekendtgørelsen finder anvendelse ved kommunalbestyrelsens tilsyn med ejendomme, som <b>lovligt kan</b> benyttes til beboelse og ophold, <del>når det</del> <b>hvor kommunalbestyrelsen finder anledning til at</b> vurderes, <del>at</del> <b>om</b> disse ejendomme <del>ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold</del> er sundhedsfarlige eller brandfarlige.</i></p> <p><b>Stk. 2. Kommunens tilsynsmulighed gælder også tomme og ubeboede boliger og opholdsrum.</b></p> <p>&gt;&gt;</p> <p>Bekendtgørelsen finder anvendelse ved kommunalbestyrelsens tilsyn med ejendomme, som lovligt kan benyttes til beboelse og ophold, hvor kommunalbestyrelsen finder anledning til at vurdere om disse ejendomme er sundhedsfarlige eller brandfarlige.</p> <p>Stk. 2. Kommunens tilsynsmulighed gælder også tomme og ubeboede boliger og opholdsrum.</p>

<b>§ 2, stk. 1</b>	<i>I denne bekendtgørelse forstås ved brandfarlig og sundhedsfarlig særlige omstændigheder, hvor benyttelsen af ejendommen medfører en overhængende risiko for en uoprettelig skade med hensyn til brugerens sundhed eller brandsikkerhed, hvorefter det kræves, at ejendommen kondemneres.</i>
Kommentar:	<p>Det er ikke tilstrækkeligt tydeligt, hvad denne bestemmelse skal sikre. Er formålet at tydeliggøre, at det er 'særlige omstændigheder' og ikke fx forhold i strid med byggelovens brandkrav, som skal behandles efter denne bekendtgørelse?</p> <p>Formuleringen får det til at lyde som om det er måden en bygning benyttes på, der medfører risiko for sundhed. Det bør omformuleres, så det fremgår, at det er forbundet med risiko at opholde sig i bygning/rum (uanset om årsag til risiko er måden den benyttes på).</p> <p>'Ejendommen' får det til at lyde til at alle sager efter Byfornyelseslovens kap. 9, angår hele ejendomme. Ofte er sundhedsrisikoen kun i enkelte boligenheder i en ejendom eller enkelte rum i en bolig. Det bør konsekvensrettes gennem bekendtgørelsen, at 'ejendom' ændres til 'bolig eller lokaler til ophold', for at sikre proportionalitet, så ikke flere rum end nødvendigt kondemneres.</p>

Side 5

	<p>Når bestemmelsen i sidste linje medtager 'hvorefter det kræves, at <del>ejendommen</del> bolig eller lokaler kondemneres', bliver man lidt i tvivl, om dette er en ny hjemmel for kondemnering, eller om det alene skal angive, at det handler om lokaler med kondemnabile forhold.</p> <p>I tilfælde af ny bestemmelse om kondemnering, må det gerne overvejes, om der i bestemmelse eller vejledning kan indskrives, at i tilfælde, hvor en ejer indenfor en af kommunen given frist, afhjælper de kondemnabile forhold, skal der ikke kondemneres (som følge af almindelige proportionalitetsbetragtninger fra forvaltningsloven).</p> <p>At en sundhedsskade skal være 'uoprettelig' er et nyt hensyn, som synes uhensigtsmæssigt og svært at afdække forud for kondemnering. Formuleringen bør ændres.</p> <p>Med formuleringen 'risiko for en uoprettelig skade med hensyn til brugerens sundhed', lyder det til at handle om den konkrete brugers konkrete sundhed (dog mere tydeligt i § 7, nr. 2). Formuleringen bør ændres. Udgangspunktet for en vurdering af en bolig har hidtil været, at det er alvorlige bygningsmæssige svigt med typisk fugt og skimmelproblematikker, som er grundlaget for vurderingen af sundhedsfaren. Hvis vurderingen gøres personrelateret, undermineres lighedsprincippet i forhold til en udlejers retssikkerhed, og desuden proportionalitetsprincippet i forhold til kommunens indgriben. Det er almindelig kendt, at personer med alvorlige luftvejslidelser og svækket immunforsvar kan reagere meget voldsomt på skimmelsvamp. Omvendt ser man også, at andre personer kan leve med omfattende skimmelsvamp i årevis uden tilsyneladende at blive påvirket.</p> <p>Ordlyden bør ikke henvise til personers individuelle sundhedstilstand, men fx til grænseværdier i lovgivninger, vejledninger, anvisninger mv.</p> <p>Hvordan defineres "overhængende risiko"?</p> <p>Bestemmelsens formulering bør stemmes af med vejledningen fra 2008 om Kommunernes mulighed for at gribe ind overfor skimmelsvamp, så der ikke arbejdes med forskellige begreber. I vejledningen anføres 3 niveauer. Henholdsvis nærliggende og ikke nærliggende sundhedsfare (Niveau 1 og 2, begge i strid med Byf § 75), og niveau 3 – sundhedsrisiko.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Side 6

Forslag til ændring:	<p>I denne bekendtgørelse forstås ved brandfarlig og sundhedsfarlig særlige omstændigheder, <del>hvor benyttelsen af ejendommen som ved anvendelsen af lokalerne til ophold, kan</del> medføre <del>en overhængende risiko for en uoprettelig skade med hensyn til brugerens</del> sundhedsfare eller <del>risiko for</del> brand <del>sikkerhed, hvorefter det kræves, at ejendommen</del> <del>kondemneres.</del></p> <p>&gt;&gt;</p> <p>I denne bekendtgørelse forstås ved brandfarlig og sundhedsfarlig særlige omstændigheder, som ved anvendelsen af lokalerne til ophold, kan medføre sundhedsfare eller risiko for brand.</p>
----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 2, stk. 2	Ejeren af ejendommen har ansvaret for, at ejendommen ikke er sundhedsfarlig eller brandfarlig for personer, der bor eller opholder sig i ejendommen.
Kommentar:	Det er rigtig godt at få præciseret at ejer har ansvaret, uanset om fx en lejers brugeradfærd har haft indflydelse på problemets opståen.
Forslag til ændring:	<p>Ejeren af ejendommen har ansvaret for, at <del>ejendommen det ikke er forbundet med sundheds- eller brandfare, at bo eller opholde sig i ejendommens beboelses- eller opholdsrum ikke er sundhedsfarlig eller brandfarlig for personer, der bor eller opholder sig i ejendommen.</del></p> <p>&gt;&gt;</p> <p>Ejeren af ejendommen har ansvaret for, at det ikke er forbundet med sundheds- eller brandfare, at bo eller opholde sig i ejendommens beboelses- eller opholdsrum.</p>

§ 3, stk. 1	Kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med alle ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, selvom der føres tilsyn med samme ejendomme i medfør af anden lovgivning eller regulering.
Kommentar:	<p>Fint at man her får pkt. 1.2 fra Vejledning om Kondemnering fra 18-05-2015, pkt. 1.2, ind i bekendtgørelsen. Vejledningen skriver;</p> <p>Bestemmelserne i byfornyelseslovens kapitel 9 om tilsyn med ejendomme, der benyttes til beboelse eller ophold, anvendes, uanset om andre myndigheder, herunder miljømyndighederne, brandmyndighederne eller Arbejdstilsynet fører tilsyn med hjemmel i anden lovgivning.</p> <p>Hvis der ifølge anden lovgivning foreligger ulovlige forhold vedrørende ejendommen, behandles disse forhold efter den lovgivning, de er i strid med og af den myndighed, som varetager den pågældende lovgivning. Det forhold, at der gribes ind efter anden lovgivning, tilsidesætter dog ikke kommunalbestyrelsens forpligtelse til at gribe ind efter byfornyelseslovens kondemneringsbestemmelser, hvis der foreligger nærliggende fare.</p>
Forslag til ændring:	<p>Kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med alle ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, selvom der føres tilsyn med samme ejendomme i medfør af anden lovgivning eller regulering.</p> <p><b>Stk. 2. Tilsynspligten omfatter også kommunens egne ejendomme.</b></p> <p>&gt;&gt;</p>

Side 7

	Kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med alle ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, selvom der føres tilsyn med samme ejendomme i medfør af anden lovgivning eller regulering. Stk. 2. Tilsynspligten omfatter også kommunens egne ejendomme.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>§ 3, stk. 2</b>	Omkostningerne til kommunalbestyrelsens tilsyn, undersøgelser og øvrige udgifter i forbindelse med kondemnering af en ejendom afholdes af kommunalbestyrelsen.
Kommentar:	Det fremgår allerede af bekendtgørelsen om refusionsberettigede udgifter, hvortil der bør henvises.
Forslag til ændring:	Omkostningerne til kommunalbestyrelsens tilsyn, undersøgelser, <b>genhusning</b> , og øvrige udgifter i forbindelse med kondemnering af en ejendom afholdes af kommunalbestyrelsen, <b>jvf. Bekendtgørelse om statsrefusion m.v. af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, BEK nr 2116 af 11/12/2020.</b> >> Omkostningerne til kommunalbestyrelsens tilsyn, undersøgelser, genhusning, og øvrige udgifter i forbindelse med kondemnering af en ejendom afholdes af kommunalbestyrelsen, jvf. Bekendtgørelse om statsrefusion m.v. af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, BEK nr 2116 af 11/12/2020.

<b>§ 4</b>	Kommunalbestyrelsens kan som led i deres tilsynsforpligtelse blandt andet: 1) føre periodiske tilsyn, 2) udarbejde periodiske risikoanalyser baseret på offentlige tilgængelige oplysninger eller andre oplysninger om ejendommen, som kommunalbestyrelsen er i besiddelse af, og 3) samarbejde med eller indhente vejledende udtalelser fra andre myndigheder, sagkyndige eller eksterne parter, og 4) inddrage henvendelser vedrørende konkrete ejendomme.
Kommentar:	Det ville i nogle tilfælde være hensigtsmæssigt at sikre mulighed for at føre tilsyn med ejendomme på baggrund af ejerforhold, hvor specifikke udlejere har haft mange sager om usunde udlejningsboliger. Måske ligger muligheden herfor allerede i nr. 2?  Det kan overvejes, om der er visse tilfælde, som efter lovgivning bør udløse <u>handlepligt</u> i kommunerne.
Forslag til ændring:	

<b>§ 5</b>	Når kommunalbestyrelsen har identificeret og udtaget en ejendom til nærmere undersøgelse, kan kommunalbestyrelsen blandt andet:
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Side 8

	<p>1) indhente oplysninger om ejendommen eller benyttelsen af ejendommen fra f.eks. Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), kommunens byggesagsarkiv, ejeren eller brugeren,</p> <p>2) foretage besigtigelse af ejendommen og gennemføre nødvendige indgreb i ejendommens konstruktion, og</p> <p>3) antage sagkyndig hjælp.</p>
Kommentar:	<p>Formuleringen indikerer noget om rækkefølge. Det lyder som; først efter at § 4 har været anvendt, kan § 5 bringes i anvendelse. Men i § 4 er muligheder for at udvælge ejendomme, baseret på fx opslag som nævnt i § 5, nr. 1. Formuleringen bør ændres, så rækkefølge ikke indikeres.</p>
Forslag til ændring:	<p><del>Når kommunalbestyrelsen har identificeret og udtaget en ejendom til nærmere undersøgelse, kan kommunalbestyrelsen blandt andet:</del></p> <p>1) indhente oplysninger om ejendommen eller benyttelsen af ejendommen fra f.eks. Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), kommunens byggesagsarkiv, ejeren eller brugeren,</p> <p>2) foretage besigtigelse af ejendommen og gennemføre nødvendige indgreb i ejendommens konstruktion, og</p> <p>3) antage sagkyndig hjælp.</p> <p>&gt;&gt;</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan blandt andet:</p> <p>1) indhente oplysninger om ejendommen eller benyttelsen af ejendommen fra f.eks. Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), kommunens byggesagsarkiv, ejeren eller brugeren,</p> <p>2) foretage besigtigelse af ejendommen og gennemføre nødvendige indgreb i ejendommens konstruktion, og</p> <p>3) antage sagkyndig hjælp.</p>

<b>§ 6</b>	<p>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet af om en ejendom er sundhedsfarlig eller brandfarlig og derved skal kondemneres, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:</p> <p>1) byggetilladelser og eventuelle nedrivningstilladelser,</p> <p>2) ejendommens vedligeholdelsestilstand og faktiske forhold i øvrigt,</p> <p>3) påbud udstedt i medfør af anden lovgivning,</p> <p>4) risikoanalyse af ejendommen,</p> <p>5) mulige indgreb i henhold til anden lovgivning for at sikre at ejendommen forbliver sund og brandsikker, og</p> <p>6) igangværende arbejder på ejendommen.</p>
Kommentar:	<p>Kommunens skøn er at foretage en vurdering efter anførte minimumskrav i byfornyelseslovens § 75 stk. 3 samt stk. 4. De anførte 6 omstændigheder er formelle forhold, som i sig selv ikke kan lægges til grund for vurderingen af, hvorvidt en bolig eller</p>

Side 9

	<p>opholdsrum er farlig. Det kan godt være, at de opremsede forhold kan indgå som en løsning på de kondemnabile forhold, som kommunen kan inddrage i sagsbehandlingen.</p> <p>Kommunernes tilsynsforpligtelse er ubetinget og kommunen skal gribe ind, og kan ikke undlade dette med henvisning til eksempelvis, at der er meddelt nedrivningstilladelse jf. pkt 1, som måske udnyttes indenfor 1 år, eller muligt indgreb jf. pkt. 5, eller tvivlsomme oplysninger om arbejder som pågår. Et praktisk problem er at nogle udlejere prøver meget begrænsede og billige løsninger imod fugt og skimmelangreb. Kommunen må fortsat kunne bringe byfornyelseslovens § 80 i anvendelse til at stoppe en utilstrækkelig udbedring af sundhedsfare, for så at kunne starte dialog om en forsvarlig løsning.</p>
Forslag til ændring:	<p>Kommunalbestyrelsen kan, <del>ved skønnet af om en ejendom</del> <b>hvis bolig eller opholdsrum</b> er sundhedsfarlig eller brandfarlig og derved skal kondemneres, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt <b>i sin sagsbehandling</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) byggetilladelser og eventuelle nedrivningstilladelser,</li> <li>2) ejendommens vedligeholdelsestilstand og faktiske forhold i øvrigt,</li> <li>3) påbud udstedt i medfør af anden lovgivning,</li> <li>4) risikoanalyse af ejendommen,</li> <li>5) mulige indgreb i henhold til anden lovgivning for at sikre at ejendommen forbliver sund og brandsikker, <del>og</del></li> <li><del>6) igangværende arbejder på ejendommen.</del></li> </ol> <p>&gt;&gt;</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan, hvis bolig eller opholdsrum er sundhedsfarlig eller brandfarlig og derved skal kondemneres, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt i sin sagsbehandling:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) byggetilladelser og eventuelle nedrivningstilladelser,</li> <li>2) ejendommens vedligeholdelsestilstand og faktiske forhold i øvrigt,</li> <li>3) påbud udstedt i medfør af anden lovgivning,</li> <li>4) risikoanalyse af ejendommen,</li> <li>5) mulige indgreb i henhold til anden lovgivning for at sikre at ejendommen forbliver sund og brandsikker.</li> </ol>

<b>§ 7</b>	<p>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er sundhedsfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) at en undersøgelses resultat overskrider en grænseværdi eller en vejledende grænseværdi,</li> <li>2) sundhedstilstanden for en eller flere brugere af ejendommen, og</li> <li>3) varigheden af et for ejendommen utilstrækkeligt forhold eller en forurening.</li> </ol>
Kommentar:	Ad. 2)

Side 10

	<p>Den nuværende praksis – og afgørelser i nuværende byfornyelsesnævn – er, at vurderingen af om der er sundhedsfare, skal ud fra om der er forhold, der medfører sundhedsfare, for en ”rask gennemsnitsborger”.</p> <p>Det har aldrig været sådan, at kommunen har kunnet kondemnere en bolig, fordi den nuværende beboer på grund af alder eller sygdom bliver udsat for sundhedsfare i en bolig, hvor en rask bruger kan bo uden sundhedsfare. Her har kommunen efter andre love mulighed til at hjælpe borgere, der ikke selv har mulighed til at finde en bolig.</p> <p>Kommunen kan og skal kondemnere en bolig, der er sundhedsfarlig for en ”rask gennemsnitsborger”, uanset om den borger der bor der, ikke har tage skade.</p> <p>Der ligger et par ældre Byfornyelsesnævnsafgørelser, hvor Nævnene har taget udgangspunkt i den enkelte borgers egne helbredsoplysninger, om at de – endnu – ikke er blevet syge. Denne praksis ses ikke i afgørelser, der har været de seneste år, hvor der har ligget objektive hensyn til grund.</p> <p>Kommunen kan i et enkelt tilfælde bruge borgerens egne helbredsoplysninger, nemlig ved administration af byfornyelseslovens § 76, stk. 2, hvor kommunen kan lade den nuværende beboer/bruger fortsætte brugen indtil fraflytning eller død, hvor det skønnes forsvarligt, og i denne overvejelse er det relevant.</p> <p>At indhente og anvende borgernes sundhedsoplysninger til bl.a. politisk behandling, må være i strid med GDPR-reglerne. Det er <u>boligens</u> mangler og ikke den konkrete lejers helbred, der er afgørende.</p> <p>Kommunerne sparrer i tvivlstilfælde med Styrelsen for Patientsikkerhed.</p> <p>Hensynet i nr. 3 (varighed), bør uddybes.</p> <p>Kommer det fra Vejledning nr. 9331 og 9350 om kondemnering og 9101 om handlepligt efter byfornyelsesloven ved PCB, hvor det fremgår, at varigheden kan påvirke (hastigheden af...), hvilke foranstaltninger der træffes, herunder kondemnering, påbud om</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Side 11

	afhjælpning og fastsættelse af frister? Hvis kommunen undlader at reagere på et længerevarende problem, kan den pådrage sig erstatningsansvar. Er nr. 3 en præcisering af Byfornyelsesloven? Det bør tilrettes for tydelighed.
Forslag til ændring:	<p>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om <del>en ejendom</del> <b>bolig eller opholdsrum</b> er sundhedsfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:</p> <p>1) at en undersøgelses resultat overskrider en grænseværdi eller en vejledende grænseværdi,</p> <p>2) <del>sundhedstilstanden for en eller flere brugere af ejendommen,</del> <b>der kan indhentes sagkyndig sundhedsmæssig vurdering af hvorvidt de mangler, der er i bolig eller opholdsrum kan betyde, at der er sundhedsfare, og hvor nærliggende sundhedsfaren kan være</b> og</p> <p>3) varigheden af et <del>for ejendommen</del> utilstrækkeligt forhold eller en forurening.</p> <p>&gt;&gt;</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om bolig eller opholdsrum er sundhedsfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:</p> <p>1) at en undersøgelses resultat overskrider en grænseværdi eller en vejledende grænseværdi,</p> <p>2) der kan indhentes sagkyndig sundhedsmæssig vurdering af hvorvidt de mangler, der er i bolig eller opholdsrum kan betyde, at der er sundhedsfare, og hvor nærliggende sundhedsfaren kan være og</p> <p>3) varigheden af et utilstrækkeligt forhold eller en forurening.</p>

<b>§ 8, stk. 1</b>	<p>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er brandfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:</p> <p>1) konsekvensanalyse for udvikling af brand herunder om der er en akut risiko for, at der opstår en brand i ejendommen,</p> <p>2) forskellen mellem ejendommens faktiske brandsikkerhed og de til enhver tid gældende krav til brandsikkerheden under byggelovgivningen herunder den tekniske udvikling, og</p> <p>3) fejl eller mangler i brandsikkerheden, som medfører en uacceptabel svækkelse eller belastning af brandsikkerheden herunder en øget risiko for personskade for brugeren.</p>
Kommentar:	Der bør tilføjes punkt til sikring af tilstrækkelige muligheder for at brugere kan redde sig i sikkerhed -herunder også fx gangbesværede og ældre.
Forslag til ændring:	<p>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er brandfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:</p> <p>1) konsekvensanalyse for udvikling af brand herunder om der er en akut risiko for, at der opstår en brand i ejendommen,</p> <p>2) forskellen mellem ejendommens faktiske brandsikkerhed og de til enhver tid gældende krav til brandsikkerheden under byggelovgivningen herunder den tekniske udvikling, <del>og</del></p>



Side 12

	<p>3) fejl eller mangler i brandsikkerheden, som medfører en uacceptabel svækkelse eller belastning af brandsikkerheden herunder en øget risiko for personskade for brugeren; <b>og</b></p> <p><b>4) flugtveje, herunder flugtveje for gangbesværede og synshæmmede.</b></p> <p>&gt;&gt;</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er brandfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:</p> <p>1) konsekvensanalyse for udvikling af brand herunder om der er en akut risiko for, at der opstår en brand i ejendommen,</p> <p>2) forskellen mellem ejendommens faktiske brandsikkerhed og de til enhver tid gældende krav til brandsikkerheden under byggelovgivningen herunder den tekniske udvikling,</p> <p>3) fejl eller mangler i brandsikkerheden, som medfører en uacceptabel svækkelse eller belastning af brandsikkerheden herunder en øget risiko for personskade for brugeren, og</p> <p>4) flugtveje, herunder flugtveje for gangbesværede og synshæmmede.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>§ 8, stk. 2</b>	<p><i>Kan brandfaren afhjælpes efter lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v., kan kommunalbestyrelsen udelukkende nedlægge forbud, såfremt ejendommen tillige er sundhedsfarlig.</i></p>
Kommentar:	<p>Er det ikke i strid med byfornyelseslovens § 76, stk. 1?</p> <p>Lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger er fra 1976, og der hersker tvivl i kommunerne, om den kan bringes i anvendelse, fx hvis kommunen har udvist passivitet ifht. opfølgning af om en ejer har gennemført brandsikringen.</p> <p>Kommunerne har meget ringe kendskab til Lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger og håndhævelse af den.</p> <p>Det er afgørende, at der kan handles hurtigt, hvis der vurderes at være fare ved at bebo en ejendom. Naturligvis bør dobbeltregulering undgås, men DABYFO ser en risiko for at kommunen kan blive udfordret i at handle hurtigt, hvis der vurderes brandfare i ejendomme, hvor forholdet kan afhjælpes efter lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger.</p> <p>Formålet med kondemnering er at hindre personophold, hvor forholdene er sundheds- eller brandfarlige.</p> <p>Vurderes forholdene i ejendommen at udgøre en overhængende brandfare efter § 8, stk. 1-vurdering, så bør der være mulighed for en straks-genhusning af brugeren efter byfornyelsesloven.</p>

Side 13

	Herefter kan brandfaren evt. søges afhjulpet efter nævnte lovgivning, før en eventuel kondemnering.
Forslag til ændring:	

<b>§ 9</b>	<i>Bekendtgørelsen træder i kraft den 26. september 2025.</i>
Kommentar:	
Forslag til ændring:	

**Til:** Eva Lundgreen Aagaard (ela@sm.dk)  
**Fra:** Tine Aabye (taa@fogp.dk)  
**Titel:** HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025  
**E-mailtitel:** HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025 (SM Id nr.: 18937118)  
**Sendt:** 29-08-2025 15:49  
**Bilag:** Høringssvar om udkast til bkg om kondemnering.docx;

Her følger svar fra F&P  
Med venlig hilsen  
Tine Aabye

**Tine Aabye**  
Chefingeniør, Forsikring & Forebyggelse  
[taa@fogp.dk](mailto:taa@fogp.dk) | +45 41 91 91 51



Philip Heymans Allé 1 | 2900 Hellerup | +45 41 91 91 91  
[www.fogp.dk](http://www.fogp.dk) | [X](#) | [LinkedIn](#)

---

**Fra:** Mette Bech <mb@fogp.dk>  
**Sendt:** 13. juni 2025 08:28  
**Til:** Tine Aabye <taa@fogp.dk>  
**Emne:** FRA AFD.POSTKASSEN: VS: HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025 (SM Id nr.: 18937118)

---

**Fra:** Eva Lundgreen Aagaard <ela@sm.dk>  
**Sendt:** 12. juni 2025 12:57  
**Til:** Eva Lundgreen Aagaard <ela@sm.dk>  
**Cc:** Ankestyrelsen <ast@ast.dk>; at@at.dk; mail@arkitektforeningen.dk; brs@brs.dk; AAU Build -Institut for byggeri, by og miljø <build@build.aau.dk>; info@byggesoc.dk; 'post@danskeberedskaber.dk' <post@danskeberedskaber.dk>; 'dt@datatilsynet.dk' <dt@datatilsynet.dk>; Forsikring & Pension <fp@fogp.dk>; gi@gi.dk; hbr@hbr.dk; KL <kl@kl.dk>; bfn@naevneneshus.dk; Maibrit Brandt <sik@sik.dk>; 'serum@ssi.dk' <serum@ssi.dk>; stps@stps.dk; Styrelsen for Patientsikkerhed <sst@sst.dk>  
**Emne:** HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025 (SM Id nr.: 18937118)

Til alle høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed udkast til bekendtgørelse om kondemnering i høring.  
Se venligst vedlagte udkast til bekendtgørelse om kondemnering, høringsbrev og høringsliste.

Fristen for høringssvar er **fredag den 29. august 2025, kl. 15:00.**

Med venlig hilsen

**Eva Lundgreen Aagaard**  
Specialkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 24 85 75 32

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

## Social og Boligministeriet



### Høringssvar om udkast til bkg om kondemnering

Her følger F&Ps bemærkninger til ny bekendtgørelse om kondemnering med høringsfrist den 29. august 2025.

#### § 6. 4 Risikoanalyse af ejendommen

Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet af om en ejendom er sundhedsfarlig eller brandfarlig og derved skal kondemneres, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:

4) risikoanalyse af ejendommen

Spørgsmål:

På hvilken baggrund skal denne risikoanalyse af ejendommen foretages?

Hvis vi tager udgangspunkt i skimmelsvamp, vil det sandsynligvis være SBI-anvisning 274.

SBI's værdier for skimmelsvamp tager ikke hensyn til datidens byggeskik og lovgivning. Anvendes disse, vil det få store konsekvenser, fordi der dengang ikke var samme fokus på fugt og skimmelsvamp som i dag.

Eksempelsvis vil der i en etageejendom fra 1904 kunne måles forhøjet skimmelsvamp i kælderen, og hvis der er sprækker og utætheder i gulvkonstruktionen, vil det også give forhøjet skimmelmængde i stueplan.

Tilsvarende for boliger under tagkonstruktionen.

#### § 7. Sundhedsfarlig

Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er sundhedsfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:

- 1) at en undersøgelses resultat overskrider en grænseværdi eller en vejledende grænseværdi,
- 2) sundhedstilstanden for en eller flere brugere af ejendommen, og
- 3) varigheden af et for ejendommen utilstrækkeligt forhold eller en forurening.

Bemærkninger:

29.08.2025

F&P

Philip Heymans Allé 1

2900 Hellerup

Tlf.: 41 91 91 91

fp@fogp.dk

www.fogp.dk

CVR 11 62 81 84

Tine Aabye

Chefingeniør

Dir. 41919151

taa@fogp.dk

Sagsnr. GES-2025-00221

DokID 525097

Brancheorganisation  
for forsikringsselskaber  
og pensionskasser

Hvis SBI anvisning 274 anvendes vil det betyde at ejendomme fra før 1985, vil være i risikozone for at overskride grænseværdier og en ejendom vil kunne kondemneres på grund af disse vejledende grænseværdier.  
Man kunne evt. skrive at der skal være en væsentlig overskridelse af grænseværdier.

Det er vigtigt at brugen af ejendomme/bygningen tages med i vurderingen og om ejendomme er vel vedligeholdt.

Vedr 2) En enkelt person kan være meget følsom for selv den mindste skimmel.

Vi foreslår, at grænseværdierne skal være væsentligt overskredet.

Med venlig hilsen  
Tine Aabye

F&P

Sagsnr. GES-2025-00221

DokID 525097

**Til:** Eva Lundgreen Aagaard (ela@sm.dk)  
**Cc:** Jens Ilum Bock (jb@gardemiljo.dk)  
**Fra:** Søren Garde (sg@gardemiljo.dk)  
**Titel:** Udkast til bekendtgørelse om kondemnering  
**Sendt:** 21-07-2025 17:06  
**Bilag:** Udkast til høringssvar Garde Miljø, endelig udgave.docx;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Hej Eva,

Jeg tillader mig hermed at komme med vores bemærkninger i relation til udkast til bekendtgørelse. Vi har tidligere stået på høringslisten, og jeg ved ikke, hvorfor vi er røget af.

Vi har siden 2009 ydet juridisk og teknisk bistand til kommunerne, og er ofte inde i de meget svære sager.

Jeg vedlægger vores høringssvar. Er der spørgsmål, står jeg til rådighed på telefon 22 23 47 55 eller e-mail: [sg@gardemiljo.dk](mailto:sg@gardemiljo.dk).

Med venlig hilsen

Søren Garde  
Seniorkonsulent, cand.jur.

**Træffes tirsdage og torsdage fra 8-16**

Direkte tlf.: 22 23 47 55 | E-mail: [sg@gardemiljo.dk](mailto:sg@gardemiljo.dk)

**GARDE MILJØ**

Voldbyvej 8B | 8450 Hammel | Tlf. 7060 4755

[kontakt@gardemiljo.dk](mailto:kontakt@gardemiljo.dk) | [www.gardemiljo.dk](http://www.gardemiljo.dk)

### **Skabelon til høringssvar**

Bekendtgørelse om kondemnering

#### **Afsender:**

Garde Miljø A/S, Voldbyvej 8, 8400 Hammel  
v/Seniorkonsulent, cand.jur. Søren Garde  
sg@garderaad.dk.

Garde Miljø A/S er ikke på høringslisten, men er juridisk og teknisk konsulent for godt halvdelen af landets kommuner siden 2009. Vores seniorkonsulent har arbejdet med kondemnering i mere end 25 år.

### **Generelle bemærkninger:**

#### **Vejledning eller bekendtgørelse**

Forslaget til bekendtgørelse § 1-3 er i store træk en gentagelse og begrænset uddybning af de bestemmelser, der er i Byfornyelseslovens § 75. De resterende paragraffer er alene om hvilke overvejelser, kommunerne kan bruge ved vurdering eventuel sundhedsfare. Der er ikke i bekendtgørelsen nogen bindende forskrifter, der ikke allerede fremgår af loven. Vi tillader os derfor at anbefale, at bekendtgørelsen i stedet får status som vejledning, og at den i denne sammenhæng uddybes.

Der er flere generelle og ret uklare hensigtserklæringer i bekendtgørelsesteksten. Disse bør udgå, hvis der fortsat skal være en egentlig bekendtgørelse.

#### **Tilsyn i forhold til enkelte ejere.**

Trafik-, Bygge – og Boligstyrelsen har i skrivelse af den 19. februar 2019 meddelt Lolland Kommune, at det er lovligt at føre tilsyn i ejendomme, tilhørende bestemte udlejere, hvor der er begrundet mistanke om risiko for sundhedsfare. Dette redskab er meget brugbart i forhold til situationer, hvor der i forfaldne ejendomme konstateres organiseret kriminalitet, og det bør bestemt



Side 2

med i bekendtgørelsen/vejledningen, hvis det fortsat er noget, Ministeriet står inde for.

Rotteangreb – og til dels angreb af andre skadedyr, der kan overføre sygdomme

Selv om rotteangreb har været en kondemneringsgrund, siden boligtilsynet blev indført i 1939, fremgår det ikke direkte af lovgivningen, at smittefare er en kondemneringsgrund, hvis ikke rotteangrebet kan afhjælpes. Der er kondemnabile forhold pga. rotteproblemer i omkring 3-5% af de ejendomme, der undersøges. Det anbefales, at smittefare derfor kommer med i anbefalingerne.

Der er i §2, stk. 1 tilsyneladende et totalt paradigmeskift, i forhold til om sundhedsfaren skal være generel, eller også tager udgangspunkt i forhold til de konkrete beboere og brugere helbred, alder m.v. Det sidstnævnte vil give meget store problemer, da der så ikke vil være en objektiv vurdering af forholdene.

At der skal tages hensyn til de konkrete borgeres helbred, efter min opfattelse i strid med loven, basale forvaltningsretlige principper, og vil umuliggøre en administration af boligtilsynet.

Det er meget vigtigt at denne formulering udgår eller omformuleres. Sker det ikke, anbefaler vi at akten hverken udsendes som bekendtgørelse eller vejledning.

**Tekstnære bemærkninger:**

<b>§ 1</b>	<i>Bekendtgørelsen finder anvendelse ved kommunalbestyrelsens 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.</i>
Kommentar:	- Det ville være meget vigtigt, at det i denne forbindelse præciseres, at kommunen har ret – men ikke pligt – til at bruge lovens

Side 3

	<u>bestemmelser på boliger og opholdsrum, der er tomme. At kunne kondemnere tomme/forladte beboelseshuse og påbyde dem nedrevet (§77, stk. 2), fordi de er til gene for lokalsamfund og naboer er en vigtigt redskab i indsatsen for at bistå de små samfund</u>
Forslag til ændring:	Tilføjelse: Kommunens tilsynspligt gælder også tomme boliger og opholdsrum

<b>§ 2, stk. 1</b>	<i>I denne bekendtgørelse forstås ved brandfarlig og sundhedsfarlig særlige omstændigheder, hvor benyttelsen af ejendommen medfører en overhængende risiko for en uoprettelig skade med hensyn til brugerens sundhed eller brandsikkerhed, hvorefter det kræves, at ejendommen kondemneres.</i>
Kommentar:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Det er uheldigt i denne sammenhæng at bruge ordet ”ejendom”, da sager om kondemnering ofte omhandler enkelte rum eller beboelses-/opholdsenheder, hvor det alene er enkelte lejemål eller opholdsrum, der kan og skal kondemneres.</li><li>2. <b>Vigtigt</b> Den nuværende praksis – inkl. i de nuværende byfornyelsesnævns afgørelser - er, at vurderingen om hvorvidt der er sundhedsfare det skal være forhold i boligen, der medfører sundhedsfare, for en ”rask gennemsnitsborger”.  Det har <u>aldrig</u> været sådan, at kommunerne har kunne kondemnere en bolig, fordi den nuværende beboer på grund af alder eller sygdom bliver udsat for sundhedsfare i en bolig, hvor en rask bruger kan bo uden sundhedsfare. Her har kommunen efter andre love mulighed til at hjælpe borgere, der ikke selv har mulighed til at finde en bolig  Kommunen kan og skal kondemnere en bolig, der er sundhedsfare for en ”rask gennemsnitsborger”, uanset om den borger, der bor der, oplyser at vedkommende ikke har tage skade.</li></ol>

Side 4

	<p>Der ligger et par ældre Byfornyelsesnævnsafgørelser, hvor Nævnene har taget udgangspunkt i den enkelte borgers egne helbredsoplysninger, om at de – endnu – ikke er blevet syge. Denne praksis ses ikke i afgørelser, der har været de seneste år, hvor der har ligget objektive hensyn til grund.</p> <p>Kommunen kan i et enkelt tilfælde bruge borgerens egne helbredsoplysninger, nemlig ved administration af § 76, stk. 2 hvor kommunen kan lade den nuværende beboer/bruger fortsætte brugen indtil fraflytning eller død, hvor det skønnes forsvarligt, og i denne overvejelse er det relevant.</p> <p><b>Frivillige udbedringer i dialog</b></p> <p>Det fremgår af proportionalitetsprincippet, at der ikke kan eller skal ske en kondemnering, hvis en afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold kan ske inden for en kort frist, og uden at brugeren udsættes for yderligere fare.</p> <p>Dette er også praksis i kommunerne og har været forelagt Byfornyelsesnævnene, hvor nævnene har givet kommunerne ret i, at der ikke skal vil kondemneres, før en udbedring er forsøgt, hvor en sådan udbedring skønnes at være mulig uden at udsætte brugerne for yderligere fare.</p> <p>Det vurderes, at mere end halvdelen af alle de sager, kommunerne behandler, ender med en udbedring, så boligen bliver sund i stedet for ende med en kondemnering – dette er til gavn til både lejer og udlejer – samt for samfundet.</p> <p>Dette kan næppe indskrives i bekendtgørelsen, men det skal fortsat være en mulighed, efter at bekendtgørelsen er udstedt. Det er meget vigtigt, at der ikke er strid mellem byfornyelseslovgivningen og almindelige og vigtige forvaltningsprincipper som proportionalitetsprincippet.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Side 5

	Kommer der en vejledning om kondemnering kan der med fordel vejledes om hvornår og hvordan det kan vurderes, at udlejeren skal have muligheden for at fjerne de kondemnabile forhold.
Forslag til ændring:	- I denne bekendtgørelse forstås ved brandfarlig og sundhedsfarlig særlige omstændigheder, <b>hvor benyttelsen af rum, der er eller har været anvendt til beboelse eller ophold</b> , medfører en konkret <b>fare</b> for brugernes sundhed eller sikkerhed ved brand, hvorefter det kræves, at ejendommen eller <b>enkelte boliger eller opholdsrum</b> kondemneres.

<b>§ 2, stk. 2</b>	Ejeren af ejendommen har ansvaret for, at ejendommen ikke er sundhedsfarlig eller brandfarlig for personer, der bor eller opholder sig i ejendommen.
Kommentar:	- Det er <u>meget tilfredsstillende</u> at dette nu kommer med, vi foreslår dog en præcisering. Det ses meget ofte, at udlejere ikke vil påtage sig ansvaret, hvis brugernes adfærd kan være medvirkende til sundhedsfaren.
Forslag til ændring:	- Ejeren af ejendommen har ansvaret for, at beboelses- eller opholdsrum ikke er sundhedsfarlig eller brandfarlig for personer, der bor eller opholder sig i ejendommen, <b>uanset hvordan sundhedsfaren er opstået</b>

<b>§ 3, stk. 1</b>	Kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med alle ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, selvom der føres tilsyn med samme ejendomme i medfør af anden lovgivning eller regulering.
Kommentar:	Her foreslås en lille tilføjelse, som har været i Byf. Nævn og i Landsretten – nemlig at tilsynspligten omfatter kommunens egne ejendomme.
Forslag til ændring:	- Kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med alle ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, selvom der føres tilsyn med samme ejendomme i medfør af anden lovgivning eller regulering. <b>Tilsynspligten gælder også for kommunens egne ejendomme</b>

<b>§ 3, stk. 2</b>	Omkostningerne til kommunalbestyrelsens tilsyn, undersøgelser og øvrige udgifter i forbindelse med kondemnering af en ejendom afholdes af kommunalbestyrelsen.
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Side 6

Kommentar:	- Det fremgår allerede af bekendtgørelsen om refusionsberettigede udgifter, hvortil der bør henvises
Forslag til ændring:	- Omkostningerne til kommunalbestyrelsens tilsyn, undersøgelser, genhusning, og øvrige udgifter i forbindelse med kondemnering af en ejendom afholdes af kommunalbestyrelsen, jvf Bekendtgørelse om statsrefusion m.v. af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, BEK nr 2116 af 11/12/2020

<b>§ 4</b>	<p><i>Kommunalbestyrelsens kan som led i deres tilsynsforpligtelse blandt andet:</i></p> <p><i>1) føre periodiske tilsyn,</i></p> <p><i>2) udarbejde periodiske risikoanalyser baseret på offentlige tilgængelige oplysninger eller andre oplysninger om ejendommen, som kommunalbestyrelsen er i besiddelse af, og</i></p> <p><i>3) samarbejde med eller indhente vejledende udtalelser fra andre myndigheder, sagkyndige eller eksterne parter, og</i></p> <p><i>4) inddrage henvendelser vedrørende konkrete ejendomme.</i></p>
Kommentar:	<p>Det foreslås her, at der kommer en paragraf, der definerer grænsen kommunens reelle tilsynspligt, altså definerer hvornår kommunen som minimum har <u>pligt</u> til at reagere.</p> <p>I de fleste kommuners praksis er det normen, at kommunerne som minimum skal reagere, når der kommer en klage, eller at kommunen på andre måder bliver opmærksom på <u>konkret</u> risiko for sundhedsfare.</p> <p><b>Kælderboliger.</b></p> <p>Det anbefales, at der bør være en obligatorisk pligt for kommunerne til at vurdere eventuel sundhedsfare i kælderboliger, i ejendomme opført før 1960.</p> <p>Her er der egentlig og alvorlig sundhedsfare i langt over halvdelen af boligerne, og særlig risiko for at selv raske beboere kan pådrage sig kroniske sygdomme. Dette skyldes, at der i langt de fleste kælderboliger er alvorlige og uoprettelige fugtproblemer, der også medfører betydelige angreb af skimmelsvamp.</p>
Forslag til ændring:	-Stk. 2 Kommunen skal vurdere om en bolig eller lokaler anvendt til ophold kan være sundhedsfarlige, hvis kommunen via en henvendelse

Side 7

	<p>fra en borger eller på anden måde bliver bekendt med at der kan være sundhedsfare.</p> <p>- stk. 3 Kommunen skal inden for 10 år efter udsendelse af bekendtgørelsen besigtige alle kælderboliger i ejendomme, opført før 1960, med henblik på at vurdere om boligerne opfylder minimumskravene i Byfornyelsesloven.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>§ 5</b>	<p><i>Når kommunalbestyrelsen har identificeret og udtaget en ejendom til nærmere undersøgelse, kan kommunalbestyrelsen blandt andet:</i></p> <p><i>1) indhente oplysninger om ejendommen eller benyttelsen af ejendommen fra f.eks. Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), kommunens byggesagsarkiv, ejeren eller brugeren,</i></p> <p><i>2) foretage besigtigelse af ejendommen og gennemføre nødvendige indgreb i ejendommens konstruktion, og</i></p> <p><i>3) antage sagkyndig hjælp.</i></p>
Kommentar:	<p>- I vejledningen om kondemnering er det angivet, at kommunen skal betale for retablering efter indgreb i konstruktioner, med mindre der skal ske indgreb for at afhjælpe sundhedsfare. Det er ikke sjældent noget, der kan være strid omkring</p>
Forslag til ændring:	<p>-nyt nr 3. Kommunen skal dække udgifter til retablering efter indgreb i konstruktionerne, medmindre boligen kondemneres, eller der skal ske indgreb i de områder, der er berørt af indgrebene, hvis sundhedsfaren skal afhjælpes.</p>

<b>§ 6</b>	<p><i>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet af om en ejendom er sundhedsfarlig eller brandfarlig og derved skal kondemneres, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:</i></p> <p><i>1) byggetilladelser og eventuelle nedrivningstilladelser,</i></p> <p><i>2) ejendommens vedligeholdelsestilstand og faktiske forhold i øvrigt,</i></p> <p><i>3) påbud udstedt i medfør af anden lovgivning,</i></p> <p><i>4) risikoanalyse af ejendommen,</i></p> <p><i>5) mulige indgreb i henhold til anden lovgivning for at sikre at ejendommen forbliver sund og brandsikker, og</i></p> <p><i>6) igangværende arbejder på ejendommen.</i></p>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Side 8

Kommentar:	Pkt. 6 anbefales at udgå. Et praktisk problem er at ”uerfarne” udlejere af ejendommene prøver meget begrænsede, og billige løsninger imod fugt og skimmelangreb. Kommuner kan – og vil – bruge redskabet i § 80 til at stoppe en utilstrækkelig udbedring af sundhedsfare, for at starte dialog om en forsvarlig løsning.
Forslag til ændring:	-pkt 6 udgår og erstattes med 6) vurdering af en sagkyndig af indeklimaet, herunder for fugt samt kortlægning af skimmelsvamp, udført af kommunen selv eller sagkyndig rådgiver e.l., der har ekspertise i fugt- og skimmelangreb. Det skal vurderes, om det er muligt at afhjælpe manglerne uden at brugeren udsættes for yderligere sundhedsfare.

<b>§ 7</b>	<i>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er sundhedsfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt: 1) at en undersøgelses resultat overskrider en grænseværdi eller en vejledende grænseværdi, 2) sundhedstilstanden for en eller flere brugere af ejendommen, og 3) varigheden af et for ejendommen utilstrækkeligt forhold eller en forurening.</i>
Kommentar:	At indhente borgernes oplysninger i en sådan sag uden samtykke, vil være i strid med GDPR-reglerne, da det som nævnt ovenfor er boligens mangler og ikke den konkrete lejers helbred, der er afgørende. Mange kommuner har med tilfredshed brugt Styrelsen for Patientsikkerhed til at vurdere sundhedsfare, i tvivlstilfælde.
Forslag til ændring:	-At pkt 2 ændres til: At der kan indhentes sagkyndig sundhedsmæssig vurdering af hvorvidt de mangler, der er i boligen, kan betyde, at der er sundhedsfare, og hvor nærliggende sundhedsfaren kan være.

<b>§ 8, stk. 1</b>	<i>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er brandfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt: 1) konsekvensanalyse for udvikling af brand herunder om der er en akut risiko for, at der opstår en brand i ejendommen,</i>
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Side 9

	2) forskellen mellem ejendommens faktiske brandsikkerhed og de til enhver tid gældende krav til brandsikkerheden under byggelovgivningen herunder den tekniske udvikling, og 3) fejl eller mangler i brandsikkerheden, som medfører en uacceptabel svækkelse eller belastning af brandsikkerheden herunder en øget risiko for personskade for brugeren.
Kommentar:	Det ovenstående er primært rettet på, hvordan en brand kan opstå og brede sig. Der bør være konkret henvisning til at der skal tilstrækkelige flugtveje, også for ældre og gangbesværede.
Forslag til ændring:	Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er brandfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt: 1) konsekvensanalyse for udvikling af brand herunder om der er en akut risiko for, at der opstår en brand i ejendommen, 2) forskellen mellem ejendommens faktiske brandsikkerhed og de til enhver tid gældende krav til brandsikkerheden under byggelovgivningen herunder den tekniske udvikling 3) fejl eller mangler i brandsikkerheden, som medfører en uacceptabel svækkelse eller belastning af brandsikkerheden herunder en øget risiko for personskade for brugeren. 4) flugtveje, herunder flugtveje for gangbesværede og synshæmmede

<b>§ 8, stk. 2</b>	Kan brandfaren afhjælpes efter lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v., kan kommunalbestyrelsen udelukkende nedlægge forbud, såfremt ejendommen tillige er sundhedsfarlig.
Kommentar:	- ingen
Forslag til ændring:	-

<b>§ 9</b>	Bekendtgørelsen træder i kraft den 26. september 2025.
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-

### Generelt forslag – Autoriseringsordning for rådgivere.

Teknisk rådgivning omkring sundhedsfare er kompliceret og kræver byggeteknisk uddannelse, betydelig erfaring med forhold omkring fugt og skimmelsvamp, samt at



Side 10

undersøgelser og udbedring sker i forhold til en officiel ”officiel” standard, der her bør være de til enhver tid gældende anvisninger fra SBI, der er af meget høj kvalitet

Det foreslås, at der etableres en autorisationsordning for fugt- og skimmelrådgivere, i lighed med det, der gælder for brandrådgivere, således at undersøgelser for kommuner, samt rådgivning for private ejere i forbindelse med udhjælpning, kun må ske ved autoriseret rådgiver.

### **Baggrund:**

Så længe området er ureguleret, udføres der alt for mange ubrugelige og uhensigtsmæssige udbedringer, hvilket ikke afhjælper sundhedsfaren og giver udlejerne betydelige ekstra udgifter, fordi projekterne har været af ringe kvalitet og omfang, ligesom der ikke tages hensyn til eventuelle beboere.

Det ses ofte, at beboerne har være udsat for yderligere sundhedsfare ved en udbedring, samt at der er sket skade på indbo m.v.

Desuden vil der så være mulighed for at lette kommunerne for at føre tilsyn med en udbedring, hvis færdigmelding sker af autoriseret rådgiver, der har ansvaret for at alle regler er overholdt.

**Til:** Eva Lundgreen Aagaard (ela@sm.dk)  
**Cc:** Kit Jørgensen (KITJ@kl.dk), Lærke Cecilie (lcbj@kl.dk)  
**Fra:** Troels Øhlenschläger Graversen (TRGR@kl.dk)  
**Titel:** KL's bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om kondemnering  
**Sendt:** 29-08-2025 13:46  
**Bilag:** KLs bemærkninger til Høring over udkast til bekendtgørelse om kondemnering.pdf;

Kære Eva  
Vedhæftet er bemærkninger fra KL vedr. udkast til bekendtgørelse om kondemnering.

Mvh  
Troels, KL

Med venlig hilsen  
**Troels Øhlenschläger Graversen**

Chefkonsulent  
Klima & Tværkommunalt Samarbejde



Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København

**D** +45 3370 3683  
**E** [TRGR@kl.dk](mailto:TRGR@kl.dk)

**T** +45 3370 3370  
**W** [kl.dk](http://kl.dk)



## **KL's bemærkninger til høring over udkast til bekendtgørelse om kondemnering**

KL takker for muligheden for at kommentere på udkast til bekendtgørelse om kondemnering.

Det fremgår ikke af høringsmaterialet, hvad der ønskes opnået med en ny bekendtgørelse. KL bemærker, at der fra kommunerne har været efterspurgt en revideret vejledning, men at der fra flere kommuner derimod er udtrykt bekymring for bekendtgørelsens konkrete formuleringer og disses retsvirkning. Eksempelvis kan §2, stk. 2 og §7, stk. 2 læses som en praksisændring, hvor den konkrete borgers konkrete sundhedstilstand indgår som led i vurderingen. Der vil i givet fald være nye og mere omfattende opgaver for kommunerne som følge af den nye bekendtgørelse.

KL noterer i den sammenhæng, at DABYFO i sit høringssvar har et stort antal tekstnære bemærkninger til høringsmaterialet. KL deltager gerne i en opfølgende dialog, såfremt dette kommer på tale.

KL imødeser den økonomiske høring.

Høringssvaret er sendt med forbehold for politiske behandling.

Med venlig hilsen

Troels Graversen, Chefkonsulent KL

Dato: 29. august 2025

Sags ID: SAG-2025-03485  
Dok. ID: 3611502

E-mail: TRGR@kl.dk  
Direkte: 3370 3683

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 1

**Til:** Eva Lundgreen Aagaard (ela@sm.dk)  
**Cc:** Merete White (mewh@lolland.dk)  
**Fra:** Steen Andersen (stand@lolland.dk)  
**Titel:** Høringsvar til udkast til bekendtgørelse om kondemnering  
**Sendt:** 28-08-2025 15:05  
**Bilag:** Høringssvar vedr BEK om kondemnering.docx; Brev fra borgmester Holger S. Rasmussen ifm. høringssvar.pdf;

Til Social- og Boligministeriet, att: Eva Lundgreen Aagaard

Vedhæftet fremsendes brev fra borgmester Holger Schou Rasmussen samt høringssvar fra Lolland Kommune.

Såfremt vedhæftet giver anledning til spørgsmål, står vi meget gerne til disposition.

**Med venlig hilsen**  
**Steen Andersen**

Teamleder Byggeri og Ejendomme  
[stand@lolland.dk](mailto:stand@lolland.dk) | Tlf. 54 67 64 08 | Mobil 30 56 34 89

Lolland Kommune  
Teknik- og Miljømyndighed  
Søndre Boulevard 84, 4930 Maribo  
[www.lolland.dk](http://www.lolland.dk) | Tlf. 54 67 67 67



**Skabelon til høringssvar**

Bekendtgørelse om kondemnering

Afsender:

- Lolland Kommune

**Generelle bemærkninger:**

-

**Tekstnære bemærkninger:**

<b>§ 1</b>	<i>Bekendtgørelsen finder anvendelse ved kommunalbestyrelsens 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.</i>
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-

<b>§ 2, stk. 1</b>	<i>I denne bekendtgørelse forstås ved brandfarlig og sundhedsfarlig særlige omstændigheder, hvor benyttelsen af ejendommen medfører en overhængende risiko for <b>en uoprettelig skade</b> med hensyn til brugerens sundhed eller brandsikkerhed, hvorefter det kræves, at ejendommen kondemneres.</i>
Kommentar:	<p>Det er med stor bekymring, at vi konstaterer anvendelsen af formuleringen "uoprettelig skade" som betingelse for kondemnering af sundheds- og brandfarlige ejendomme. Denne formulering indebærer en væsentlig begrænsning af kommunernes adgang til at gribe ind over for farlige boligforhold og underminerer den beskyttelse, som lovgivningen tilsigter at yde beboere – særligt sårbare grupper.</p> <p>Det er veldokumenteret, at ophold i ejendomme med væsentligt forringet indeklima, herunder ved forekomst af skimmelsvamp, kan medføre alvorlige helbredsmæssige gener. Dette fremgår blandt</p>

Side 2

	<p>andet af tabel 17 og 18 i SBI Anvisning 274 "<i>Skimmelsvampe i bygninger – Undersøgelse og vurdering</i>". Ligeledes udgør forhold som defekte elinstallationer, anvendelse af ikke-brandklassificerede materialer og manglende røgalarmanlæg en betydelig risiko for personskaade i tilfælde af brand.</p> <p>Den helbredsmæssige skade, som beboere udsættes for, vil i mange tilfælde kunne afhjælpes ved fraflytning, forudsat at dette sker, inden skaden er blevet varig. De sundhedsfarlige forhold, såsom bl.a. dokumenterede uacceptable forekomster af fugt og skimmelsvampe, og Brandfaren knyttet til ejendommens fysiske forhold og vil derfor bestå uanset beboerskifte. Det er således ejendommens stand – og ikke den enkelte beboers helbredstilstand – der bør være afgørende for, om kondemnering kan finde sted.</p> <p>Formuleringen "medfører en overhængende risiko for en uoprettelig skade" indebærer, at kommunerne kun kan kondemnere, hvis en konkret beboer har opholdt sig i ejendommen i en sådan periode, at risikoen for varig skade er nært forestående. Dette skaber en uholdbar situation, hvor vurderingen bliver subjektiv og afhængig af den enkelte beboers eksponering og helbred, frem for en objektiv vurdering af ejendommens tilstand.</p> <p>Dette er særligt problematisk i forhold til udlejningsejendomme, hvor beboersammensætningen ofte skifter, og hvor der kan være tale om sårbare grupper såsom børn, ældre eller personer med eksisterende sygdomme. For disse grupper kan risikoen for helbredsskade opstå hurtigere og være mere alvorlig, hvilket yderligere understreger behovet for en objektiv vurdering baseret på ejendommens forhold. Såfremt formuleringen "uoprettelig skade" opretholdes, mister kommunerne et centralt redskab til at sikre, at sundheds- og brandfarlige ejendomme ikke anvendes til beboelse. Det underminerer også kommunernes mulighed for at forhindre, at nye – og potentielt sårbare – beboere flytter ind i farlige boliger, før disse er bragt i forsvarlig stand, jf. fornyelseslovens § 79.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Side 3

	Vi skal derfor opfordre til, at formuleringen revurderes og erstattes med en mere hensigtsmæssig og retssikkerhedsmæssigt forsvarlig tilgang, der sikrer, at kondemnering kan ske på baggrund af ejendommens objektive forhold og ikke den enkelte beboers helbredsmæssige status.
Forslag til ændring:	Bestemmelsen bør omformuleres til følgende:  <i>I denne bekendtgørelse forstås ved brandfarlig og sundhedsfarlig særlige omstændigheder, hvor benyttelsen af ejendommen medfører en overhængende risiko for personskade med hensyn til brugerens sundhed eller brandsikkerhed, hvorefter det kræves, at ejendommen kondemneres.</i>

<b>§ 2, stk. 2</b>	<i>Ejeren af ejendommen har ansvaret for, at ejendommen ikke er sundhedsfarlig eller brandfarlig for personer, der bor eller opholder sig i ejendommen.</i>
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-

<b>§ 3, stk. 1</b>	<i>Kommunalbestyrelsen skal føre tilsyn med alle ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, selvom der føres tilsyn med samme ejendomme i medfør af anden lovgivning eller regulering.</i>
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-

<b>§ 3, stk. 2</b>	<i>Omkostningerne til kommunalbestyrelsens tilsyn, undersøgelser og øvrige udgifter i forbindelse med kondemnering af en ejendom afholdes af kommunalbestyrelsen.</i>
Kommentar:	<i>Vi er enige i, at udgifterne til tilsyn, undersøgelser og øvrige udgifter i forbindelse med kondemnering af en ejendom afholdes af</i>

Side 4

	<p>kommunalbestyrelsen, men stiller samtidig forslag om, at det specifikt anføres i teksten, at udgifter til reetablering efter nødvendige destruktive indgreb i forbindelse med undersøgelser af ejendommen kun afholdes af kommunalbestyrelsen, såfremt reetableringen ikke indgår i den istandsættelse, som ejer skal udføre med henblik på at søge en kondemnering ophævet. I VEJ 9350 af 18-05-2015 pkt. 4.8 er anført: Kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage reetablering efter et indgreb. ”Dette gælder dog ikke, såfremt indgrebet efterfølgende medfører, at der skal udføres arbejder det pågældende sted.” Vi foreslår, at denne praksis videreføres.</p>
Forslag til ændring:	<p>Omkostningerne til kommunalbestyrelsens tilsyn, undersøgelser og øvrige udgifter i forbindelse med kondemnering af en ejendom afholdes af kommunalbestyrelsen. Dette gælder dog ikke udgifter til reetablering efter nødvendige destruktive indgreb foretaget under kommunalbestyrelsens undersøgelser af ejendommen, såfremt indgrebet efterfølgende medfører, at der skal udføres arbejder det pågældende sted</p>

<b>§ 4</b>	<p><i>Kommunalbestyrelsens kan som led i deres tilsynsforpligtelse blandt andet:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1) føre periodiske tilsyn,</i></li> <li><i>2) udarbejde periodiske risikoanalyser baseret på offentlige tilgængelige oplysninger eller andre oplysninger om ejendommen, som kommunalbestyrelsen er i besiddelse af, og</i></li> <li><i>3) samarbejde med eller indhente vejledende udtalelser fra andre myndigheder, sagkyndige eller eksterne parter, og</i></li> <li><i>4) inddrage henvendelser vedrørende konkrete ejendomme.</i></li> </ol>
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-

<b>§ 5</b>	<p><i>Når kommunalbestyrelsen har identificeret og udtaget en ejendom til nærmere undersøgelse, kan kommunalbestyrelsen blandt andet:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1) indhente oplysninger om ejendommen eller benyttelsen af ejendommen fra f.eks. Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det Fælleskommunale</i></li> </ol>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Side 5

	<i>Ejendomsstamregister (ESR), kommunens byggesagsarkiv, ejeren eller brugeren, 2) foretage besigtigelse af ejendommen og gennemføre nødvendige indgreb i ejendommens konstruktion, og 3) antage sagkyndig hjælp.</i>
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-

<b>§ 6</b>	<i>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet af om en ejendom er sundhedsfarlig eller brandfarlig og derved skal kondemneres, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt: 1) byggetilladelser og eventuelle nedrivningstilladelser, 2) ejendommens vedligeholdelsestilstand og faktiske forhold i øvrigt, 3) påbud udstedt i medfør af anden lovgivning, 4) risikoanalyse af ejendommen, 5) mulige indgreb i henhold til anden lovgivning for at sikre at ejendommen forbliver sund og brandsikker, og 6) igangværende arbejder på ejendommen.</i>
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-

<b>§ 7</b>	<i>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er sundhedsfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt: 1) at en undersøgelses resultat overskrider en grænseværdi eller en vejledende grænseværdi, 2) sundhedstilstanden for en eller flere brugere af ejendommen, og 3) varigheden af et for ejendommen utilstrækkeligt forhold eller en forurening.</i>
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-

<b>§ 8, stk. 1</b>	<i>Kommunalbestyrelsen kan, ved skønnet over om en ejendom er brandfarlig, blandt andet tillægge følgende omstændigheder vægt:</i>
--------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Side 6

	<p>1) konsekvensanalyse for udvikling af brand herunder om der er en akut risiko for, at der opstår en brand i ejendommen,</p> <p>2) forskellen mellem ejendommens faktiske brandsikkerhed og de til enhver tid gældende krav til brandsikkerheden under byggelovgivningen herunder den tekniske udvikling, og</p> <p>3) fejl eller mangler i brandsikkerheden, som medfører en uacceptabel svækkelse eller belastning af brandsikkerheden herunder en øget risiko for personskade for brugeren.</p>
Kommentar:	<p>Det er vores erfaring, at en betydelig andel af de ejendomme, der omfattes af kondemneringsreglerne i byfornyelsesloven, er opført med anvendelse af bygningsmaterialer og -beklædninger, som i sig selv udgør en brandfare. Dette skyldes, at materialerne ikke besidder de nødvendige brandhæmmende egenskaber, som lovgivningen foreskriver for beklædninger i flugtveje og andre kritiske bygningsdele.</p> <p>I tilfælde af brand vil disse materialer ikke nødvendigvis være årsagen til brandens opståen, men de vil i væsentlig grad accelerere brandens udbredelse. Dette kan medføre, at beboere forhindres i at nå frem til redningsåbninger i tide, hvilket udgør en alvorlig risiko for personskade. Problemet forstærkes yderligere af, at disse materialer ofte er anvendt i gangarealer og adgangsveje, der netop skal fungere som flugtveje i en nødsituation.</p> <p>Det bemærkes endvidere, at disse brandfarlige beklædninger ofte forekommer i kombination med andre brandfarlige forhold, herunder elinstallationer med dokumenteret brand- og berøringsfare. Den samlede brandrisiko i sådanne ejendomme er derfor betydelig og bør indgå som et væsentligt element i vurderingen af, hvorvidt en ejendom bør kondemneres.</p> <p>Vi skal derfor opfordre til, at der i den videre lovgivningsproces tages højde for, at brandfare ikke alene bør vurderes ud fra risikoen for brandens opståen, men også ud fra materialernes evne til at forværre brandens forløb og dermed bringe beboernes sikkerhed yderligere i fare. En sådan tilgang vil være i overensstemmelse med</p>

Side 7

	formålet i fornyelseslovens § 79 om at sikre, at boliger ikke anvendes til beboelse, før de er bragt i en forsvarlig stand.
Forslag til ændring:	Følgende tilføjes bestemmelsen: <ul style="list-style-type: none"><li>- 4) Forekomster af beklædninger og blotlagte materialer som ikke er klassificerede til minimum K1 10 D-s2,d2 (klasse 2 beklædning)</li></ul>

<b>§ 8, stk. 2</b>	<i>Kan brandfaren afhjælpes efter lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v., kan kommunalbestyrelsen udelukkende nedlægge forbud, såfremt ejendommen tillige er sundhedsfarlig.</i>
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-

<b>§ 9</b>	<i>Bekendtgørelsen træder i kraft den 26. september 2025.</i>
Kommentar:	-
Forslag til ændring:	-



Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K.  
Att: Eva Lundgreen Aagaard  
ela@sm.dk

Dato: 28. august 2025

Sags ID: 326878

**Lolland Kommune**  
Teknik- og Miljømyndighed  
Søndre Boulevard 84  
4930 Maribo

Tlf.: 54 67 67 67  
www.lolland.dk

**Kontaktperson**  
Steen Andersen  
Byggeri og Ejendomme

Tlf.: +4530563489

**Svar på høring over udkast til bekendtgørelse om kondemnering - Sagsnr. 2025-2184.**

Til Social- og Boligministeriet.

Vedhæftet sender Lolland Kommune vores høringssvar i forbindelse udkastet til bekendtgørelsen om kondemnering.

Vi håber, at Social- og Boligministeriet vil tage vores høringssvar med i betragtning i forbindelse med udarbejdelsen af den nye bekendtgørelse. Vi ser desværre, at der i udkastet er lavet ændringsforslag, der vil gøre det væsentligt vanskeligere at kondemnere ejendomme end med de nuværende bestemmelser i byfornyelsesloven.

Lolland Kommune har igennem de sidste 10-15 år lagt en stor indsats i at få reduceret/nedrevet den nedslidte del af boligmassen. Kondemnering af dårlige og nedslidte boliger er i den forbindelse et væsentligt redskab, der om ikke andet forhindrer beboelse i dårlige og nedslidte ejendomme.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink that reads "Holger Schou Rasmussen".

Holger Schou Rasmussen  
Borgmester

**Til:** Eva Lundgreen Aagaard (ela@sm.dk)  
**Fra:** Martin Nielsen (MN@reddernesfagforening.dk)  
**Titel:** Høringssvar til Høring over udkast til bekendtgørelse om kondemnering  
**Sendt:** 12-06-2025 14:56  
**Bilag:** Kondemnering\_høring.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Social- og Boligministeriet

Hermed høringssvar fra Reddernes Fagforening til "Høring over udkast til bekendtgørelse om kondemnering".

Med venlig hilsen - best regards  
Martin Nielsen  
Chefkonsulent  
M: +45 4410 9575 | E: mn@reddernesfagforening.dk



**REDDERNES  
FAGFORENING**

## Høringssvar vedr.: Høring over udkast til bekendtgørelse om kondemnering

Vi har med stor interesse læst "udkast til bekendtgørelse om kondemnering". I Reddernes Fagforening er vi meget optaget af dette qua vores medlemmers store kontaktflade med beboere i kondemneringsegnede huse. I bekendtgørelsen savner vi en formaliseret vej til, som fagperson, at komme med information til kommunalbestyrelsen om behov for kondemnering. Vi ønsker derfor at der overvejes at indføre en formaliseret mulighed for at man som fagperson indenfor brand- og sundhedsområdet kan komme med reaktiv tilbagemelding, hvilket synes at mangle i bekendtgørelsesudkastet.

Ydermere savner vi i samme forbindelse en strømlinet mulighed for at komme med disse tilbagemeldinger, som det, eksempelvis, kendes fra "underretningssystemet" under Barnets Lov. Vi finder, at der ved ikke at være tilstrækkeligt fokus på denne type ejendomme og opsporingen af disse blandt fagpersoner indenfor særligt sundhedsvæsenet når der sker kontakt med borgerne, kan ske forværring i disse borgers helbredsmæssige og sociale situation der kunne have været forebygget ved enklere forvaltning af kondemneringsbestemmelserne.

Med venlig hilsen

Martin Nielsen, Chefkonsulent

Tlf: 44109575 | E: mn@reddernesfagforening.dk



**REDDERNES  
FAGFORENING**

**Til:** Eva Lundgreen Aagaard (ela@sm.dk)  
**Fra:** 3 - SIK Høringer (SIK (horinger-sik@sik.dk))  
**Titel:** VS: HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025  
**E-mailtitel:** VS: HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025 (SM Id nr.: 18937118)  
**Sendt:** 13-08-2025 14:41  
**Bilag:** Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf; Bekendtgørelse om kondemnering.pdf;

Kære Eva Lundgreen Aagaard

Tak for tilsendte høring: HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025 (SM Id nr.: 18937118)

Sikkerhedsstyrelsen har ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

**Glenn Larsen**  
Kontorfuldmægtig

Sikkerhedsstyrelsen  
Esbjerg Brygge 30  
6700 Esbjerg  
Tlf.: +45 33 73 20 00  
E-mail: [sik@sik.dk](mailto:sik@sik.dk)  
[www.sik.dk](http://www.sik.dk)

*Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis ikke du er den rette modtager, bedes du venligst omgående kontakte os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil. På forhånd tak.*

---

**Fra:** Eva Lundgreen Aagaard <[ela@sm.dk](mailto:ela@sm.dk)>  
**Sendt:** 12. juni 2025 12:57  
**Til:** Eva Lundgreen Aagaard <[ela@sm.dk](mailto:ela@sm.dk)>  
**Cc:** Ankestyrelsen <[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)>; Arbejdstilsynet <[arbejdstilsynet@at.dk](mailto:arbejdstilsynet@at.dk)>; [mail@arkitektforeningen.dk](mailto:mail@arkitektforeningen.dk); [brs@brs.dk](mailto:brs@brs.dk); [build@build.aau.dk](mailto:build@build.aau.dk); [info@byggesoc.dk](mailto:info@byggesoc.dk); 'post@danskeberedskaber.dk' <[post@danskeberedskaber.dk](mailto:post@danskeberedskaber.dk)>; Datatilsynet <[dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk)>; F&P Forsikring og Pension <[fp@forsikringogpension.dk](mailto:fp@forsikringogpension.dk)>; [gi@gi.dk](mailto:gi@gi.dk); [hbr@hbr.dk](mailto:hbr@hbr.dk); Kommunernes Landsforening <[KL@KL.DK](mailto:KL@KL.DK)>; EM NH Byfornyelsesnævnet <[bfm@naevneneshus.dk](mailto:bfm@naevneneshus.dk)>; Sikkerhedsstyrelsen Hovedpostkasse (SIK) <[sik@sik.dk](mailto:sik@sik.dk)>; Statens Seruminstitut <[serum@ssi.dk](mailto:serum@ssi.dk)>; STPS <[stps@stps.dk](mailto:stps@stps.dk)>; Sundhedsstyrelsen Institutionspostkasse <[SST@SST.DK](mailto:SST@SST.DK)>  
**Emne:** HØRING udkast til bekendtgørelse om kondemnering - frist 29. august 2025 (SM Id nr.: 18937118)

Til alle høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed udkast til bekendtgørelse om kondemnering i høring.  
Se venligst vedlagte udkast til bekendtgørelse om kondemnering, høringsbrev og høringsliste.

Fristen for høringssvar er **fredag den 29. august 2025, kl. 15:00.**

Med venlig hilsen

**Eva Lundgreen Aagaard**  
Specialkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 24 85 75 32

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)