

Social- og Boligministeriet
[Byggeri og Boliglovgivning]
[2025-2184]
[ELA]

(Version 12. juni 2025)

Bekendtgørelse om kondemnering

I medfør af § 75, stk. 6 i lov nr. 794 af 27. april 2021 om byfornyelse og udvikling af byer fastsættes:

§ 1. 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.

§ 2. 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.

Stk. 2. Ejeren af ejendommen har ansvaret for, at ejendommen ikke er sundhedsfarlig eller brandfarlig for personer, der bor eller opholder sig i ejendommen.

§ 3. 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. Omkostningerne til kommunalbestyrelsens tilsyn, undersøgelser og øvrige udgifter i forbindelse med kondemnering af en ejendom afholdes af kommunalbestyrelsen.

§ 4. Kommunalbestyrelsen 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.

§ 5. Når kommunalbestyrelsen har identificeret og udtaget en ejendom til nærmere undersøgelse, kan kommunalbestyrelsen blandt andet:

- 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,
- 2) foretage besigtigelse af ejendommen og gennemføre nødvendige indgreb i ejendommens konstruktion, og
- 3) antage sagkyndig hjælp.

§ 6. 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.

§ 7. 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.

§ 8. 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, og
- 3) fejl eller mangler i brandsikkerheden, som medfører en uacceptabel svækkelse eller belastning af brandsikkerheden herunder en øget risiko for personskaade for brugeren.

Stk. 2. Kan brandfaren afhjælpes efter lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v., kan kommunalbestyrelsen udelukkende nedlægge forbud, såfremt ejendommen tillige er sundhedsfarlig.

§ 9. Bekendtgørelsen træder i kraft den 26. september 2025.

Sophie Hæstorp Andersen

/

Jacob Lichtenstein