



Dato: 12. februar 2014

By- og Boligudvalget

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 33, BYB alm.del.
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Adsbøl (DF)**

Spørgsmål nr. 33:

Ministeren bedes redegøre for reglerne om kondemnering, herunder når kommunen kondemnerer privat ejendom og om kommunen er forpligtet til, at erstatte boligens værdi.

Svar:

Reglerne om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum findes i kapitel 9 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Formålet med reglerne er at sikre, at ingen borgere skal være nødt til at bo eller opholde sig i lokaliteter, som er sundheds- eller brandfarlige.

Tilsynspligt

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer har kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, som benyttes til beboelse og ophold, ikke ved deres indretning og beliggenhed er sundhedsfarlige og brandfarlige. Tilsynet omfatter alle boliger og opholdsrum uanset ejerform.

Der er ikke i loven fastsat nærmere regler for, hvordan kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge tilsynsvirksomheden, men kommunalbestyrelsen har ansvaret for at reagere, når den får kendskab til forhold, der skaber behov herfor, samt for at tilsynet i øvrigt tilrettelægges således, at formålet med reglerne bliver opfyldt.

Tilsynsforpligtelsen betyder, at når kommunen får en henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på, at der er begrundet mistanke om sundhedsfare i en bolig, skal kommunalbestyrelsen undersøge sagen nærmere.

Når resultatet af undersøgelsen foreligger, er det kommunalbestyrelsen, der skal træffe beslutning om, hvorvidt benyttelsen af bygningen er forbundet med sundhedsfare. Det vil ofte være nødvendigt og hensigtsmæssigt, at kommunalbestyrelsen benytter relevant sagkyndig bistand som grundlag for at træffe beslutningen om sundhedsfare.

Handlepligt

Konstateres der sundhedsfare, har kommunalbestyrelsen pligt til at kondemnere, dvs. at nedlægge forbud mod benyttelse af bygningen eller en del af denne til beboelse eller ophold for mennesker.

Samtidig med, at kommunalbestyrelsen nedlægger et forbud mod beboelse, skal der fastsættes en frist for fraflytning. Fristen skal fastsættes i forhold til den risiko, der er ved fortsat benyttelse af de sundhedsfarlige lokaliteter. Er der tale om nærliggende sundhedsfare, kan det være nødvendigt at kondemnerestraks, da andet kan være sundhedsmæssigt uforvarsomt. Kommunalbestyrelsen har da pligt hertil. Fristen for fraflytning må aldrig overstige 6 måneder, hvis der er tale om nærliggende sundhedsfare.

Vurderer kommunalbestyrelsen, at der er tale om sundhedsfare, som ikke ernærliggende, kan der fastsættes en frist for fraflytning, der kan være længere end 6 måneder. Når der er nedlagt forbud mod beboelse, skal kommunalbestyrelsen i henhold til byfornyelsesloven anvise husstanden en anden bolig.

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.

Det forhold, at der gribes ind efter anden lovgivning tilsidesætter ikke kommunalbestyrelsens forpligtelse til at gribe ind efter byfornyelseslovens kondemneringsbestemmelser, hvis der foreligger sundhedsfare.

Økonomiske konsekvenser af kondemnering

Kondemnering er erstatningsfri, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 4. Ejeren får således ikke ret til erstatning, når kommunalbestyrelsen nedlægger forbud mod beboelse eller ophold.

Under visse særlige omstændigheder kan andelshavere og ejere af ejerboliger efter byfornyelseslovens § 78 imidlertid få ret til et tilskud til afhjælpning af det økonomiske tab, der opstår som følge af kondemneringsbeslutningen. Bestemmelsen finder kun anvendelse i tilfælde, hvor det er kommunalbestyrelsens beslutning, der i sig selv medfører, at boligen bliver kondemneret. Som eksempel kan nævnes kondemnering af kælderboliger, der hidtil har været lovligt til beboelse, men hvor kommunalbestyrelsen på grund af dagslysforholdene beslutter, at boligen ikke fortsat lever op til tidens krav til en menneskeværdig bolig, og derfor nedlægger forbud mod beboelse. Kommunalbestyrelsens kondemneringsbeslutning har med ét slag gjort boligen værdiløs. Ejers værditab kan her dækkes med et tilskud efter § 78. Der er ikke tale om erstatning, men om en godtgørelse ud fra en rimelighedsbetragtning om, at ejendommen, som en direkte følge af kondemneringen, ikke længere kan anvendes til sit oprindelige formål.

Er der derimod tale om ejer- og andelsboliger, der kondemneres som følge af forhold, der ikke udspringer af en kommunalbestyrelsesbeslutning f.eks. fugt og skimmelsvamp, finder § 78 om tilskud ikke anvendelse.

Bestemmelsen om tilskud i § 78 er således en begrænset undtagelse til hovedreglen om, at kondemnering er erstatningsfri.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen