

Udskriftsdato: mandag den 27. juli 2026

VEJ nr 9350 af 18/05/2015 (Gældende)

Vejledning om kondemnering

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,
j.nr. 2015-1443

Vejledning om kondemnering

Indledning

Reglerne om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum findes i kapitel 9 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014, som ændret ved lov nr. 1366 af 16. december 2014, herefter benævnt byfornylesloven.

I denne vejledning gennemgås bestemmelserne i byfornyleslovens kapitel 9 samt relevante bestemmelser i lov nr. 442 af 9. juni 2004 om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter. Det drejer sig især om kapitel 2 i retssikkerhedsloven, der handler om fremgangsmåden ved tvangsindgrebet – som i relation til kondemnering er besigtigelsen.

Vejledningen erstatter vejledning nr. 79 af 8. september 2010 om vejledning om kondemnering.

Bestemmelserne om kondemnering i kapitel 9 i byfornylesloven drejer sig om:

- kommunalbestyrelsens tilsyn
- kondemnering
- påbud
- afspærring og nedrivning
- støtte
- ophævelse af kondemnering
- retlig og faktisk råden
- boligkommission
- udbetaling og refusion
- klage

Vejledningen er udarbejdet til brug for kommunerne ved udøvelsen af kommunalbestyrelsens opgaver efter kapitel 9 i byfornylesloven, der har til formål at sikre, at der gribes ind over for sundheds- og brandfarlige forhold i ejendomme.

1. Kommunalbestyrelsens tilsyn

1.1 Tilsynet

Det er først og fremmest ejerens ansvar, at en ejendom ikke er sundheds- og brandfarlig for personer, der bor eller opholder sig i den.

I henhold til byfornyleslovens § 75, stk. 1, påhviler det imidlertid kommunalbestyrelsen at føre tilsyn med bygninger, som bruges til bolig eller ophold samt at gribe ind i de tilfælde, hvor disse bygninger ved deres indretning eller beliggenhed er sundheds- eller brandfarlige.

Tilsynsforpligtelsen gælder alle lokaliteter, som faktisk anvendes til bolig eller ophold uanset ejerforhold. Lokaliteter beliggende i almene boligorganisationers ejendomme er således også omfattet, uanset at byfornylesloven ikke i øvrigt omfatter almene boliger. Boliger og opholdsrum, som p.t. ikke benyttes til beboelse eller ophold, er ikke omfattet af kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse.

Kommunalbestyrelsen fastsætter selv retningslinjerne for udøvelsen af tilsynet og beslutter, hvorledes tilsynet tilrettelægges. Der er ikke i loven fastsat nærmere regler for, hvorledes kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge sin virksomhed, men kommunalbestyrelsen har ansvaret for, at der føres tilsyn, når den får kendskab til forhold, der skaber behov herfor, samt at tilsynet i øvrigt tilrettelægges således, at formålet med reglerne bliver opfyldt.

En del af tilsynet kan ske ved, at kommunen indhenter oplysninger fra bygnings- og boligregistret (BBR), renovationsselskaber og forsyningsvirksomheder, som f.eks. fra vandværk, elforsyning etc.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der skal ske periodiske tilsyn f.eks. med alle ejendomme inden for en årrække.

Tilsynet kan endvidere ske ved, at der foretages besigtigelse af bygninger, der formodes at være sundheds- eller brandfarlige. Grundlaget herfor kan f. eks. være klager eller konkrete forhold i anden anledning, som giver grundlag for mistanke om sundheds- eller brandfarlige forhold.

Besigtigelse kan foretages af kommunalbestyrelsens eller boligkommissionens medlemmer eller kan overlades til kommunens administration.

Hvis kommunalbestyrelsen har besluttet selv at udøve beføjelserne efter lovens kapitel 9, stiller byfornyelsesloven ikke krav om, at der medvirker sagkyndig ekspertise i brandmæssig, lægelig og juridisk henseende, når kommunalbestyrelsen træffer beslutninger. Det vil dog ofte være hensigtsmæssigt, at sager om kondemnering bliver behandlet og besigtiget af sådanne sagkyndige. Kommunalbestyrelsen vil i så fald kunne benytte relevant sagkyndig bistand, som findes inden for kommunens administration, eller som sædvanligvis benyttes af kommunen inden for de pågældende områder, som for eksempel embedslægeinstitutionen og brandmyndighederne.

Hvis der i forbindelse med tilsyn foretaget af den kommunale forvaltning findes at foreligge sundheds- eller brandfarlige forhold, må sagen forelægges for kommunalbestyrelsen.

Er kommunalbestyrelsen blevet opmærksom på, at der kan være sundhedsrisiko for en beboelse eller anden lokalitet, som anvendes til beboelse eller ophold, skal kommunalbestyrelsen rejse en sag efter byfornyelsesloven. Dette indebærer dels en nærmere undersøgelse af lokaliteten dels en underretning til beboerne/brugerne om resultatet af undersøgelsen, herunder også hvis der alene er tale om en mulig sundhedsfare. I tilfælde af konstateret sundhedsfare har kommunalbestyrelsen pligt til at gribe ind, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 1. Der henvises herom til vejledningens kapitel 5.

1.2. Anden lovgivning

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.

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.

1.3 Anvendelsesområde

Boliger og lokaler, som faktisk benyttes til beboelse eller ophold, er omfattet af kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse efter byfornyelseslovens § 75, stk. 1, og kan omfattes af en beslutning om kondemnering, jf. § 76, stk. 1.

Boliger og opholdsrum, som p.t. ikke benyttes til beboelse eller ophold, kan ligeledes omfattes af en beslutning om kondemnering, jf. § 76, stk. 1, selv om disse lokaliteter ikke er omfattet af kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse. Kommunalbestyrelsen har med denne bestemmelse et værktøj til at forhindre spekulative opkøb og udlejning af sundheds- og brandfarlige tomme boliger, idet kommunalbestyrelsen ikke behøver at afvente, at tomme boliger faktisk bliver beboet, før der kan gribes ind med et forbud mod beboelse.

1.4 Kommunalbestyrelse eller delegation til boligkommission eller stående udvalg

Kommunalbestyrelsen har mulighed for selv at udøve sine beføjelser efter byfornyelseslovens kapitel 9 eller at nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at udøve beføjelserne, jf. byfornyelseslovens § 81, stk. 1. Efter Ministeriet for By, Boliger og Landdistrikters opfattelse har kommunalbestyrelsen

endvidere mulighed for helt eller delvist at delegere sine beføjelser til et stående udvalg, der afspejler den politiske sammensætning af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan ikke delegere sine beføjelser til forvaltningen.

Selv om der nedsættes en boligkommission, er det fortsat kommunalbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at der føres tilsyn med, at bygningerne i kommunen er i sundheds- og brandmæssig forsvarlig stand.

Da boligkommissionens afgørelser i en række tilfælde vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, er det fundet naturligt at give de enkelte kommunalbestyrelser mulighed for selv at afgøre, i hvilket omfang de vil overlade kompetencen til en boligkommission. Kommunalbestyrelsen kan derfor beslutte, at kun en del af kommunalbestyrelsens kompetence skal overlades til boligkommissionen. Se kapitel 2.2. om boligkommissionens kompetence.

Der er ikke mulighed for, at flere kommuner kan beslutte at oprette en fælles boligkommission.

Ved overvejelserne om, hvorvidt der med fordel kan nedsættes en boligkommission, indgår bl.a. følgende forhold,

- hvor omfattende forventes det, at arbejdet med tilsyn og beslutninger vil blive, og
- skønnes det hensigtsmæssigt at inddrage sagkyndige i tilsynet og eventuelle beslutninger.

Både tilsynet og eventuelle beslutninger om kondemnering sker efter de samme regler, hvad enten kommunalbestyrelsen selv forestår tilsynet, eller beføjelserne helt eller delvis er henlagt til en boligkommission.

2. Boligkommissioner

2.1. Boligkommissionens sammensætning

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

Boligkommissionen skal bestå af 9 medlemmer:

- 1) 1 formand og 2 medlemmer, der alle skal være medlemmer af kommunalbestyrelsen.
- 2) 1 medlem, der er læge.
- 3) 1 medlem, der har brandmæssig sagkundskab. Det er væsentligt, at dette medlem i længere tid har været beskæftiget med brandmæssige forhold såvel teoretisk som praktisk, herunder slukningstaktisk, f.eks. kommunens brandchef.
- 4) 1 medlem, der er bygningssagkyndig. Dette krav anses for at være tilgodeset, hvis medlemmet er arkitekt, bygningsingeniør, eller bygningskonstruktør, som aktuelt er beskæftiget inden for sit felt. Kravet kan endvidere anses for opfyldt, hvis medlemmet har en anden bygningsmæssig uddannelse og i væsentligt omfang varetager ledende funktioner i forbindelse med byggevirksomhed. Medlemmet bør have sagkundskab med hensyn til bygninger, der er omfattet af byfornyelseslovens kapitel 9, dvs. bygninger, der anvendes til beboelse eller ophold for personer.
- 5) 1 medlem, der er jurist.
- 6) 1 medlem efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen.
- 7) 1 medlem efter indstilling af de større lejerforeninger i kommunen.

De medlemmer, der er anført under pkt. 2-7, må ikke være medlem af kommunalbestyrelsen.

To af boligkommissionens medlemmer vælges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de større grundejerforeninger og de større lejerforeninger i kommunen. Når valget sker efter indstilling fra de større foreninger, stilles der ikke yderligere betingelser til medlemmernes saglige kvalifikationer, idet det må formodes, at foreningen har foretaget sin indstilling i tillid til, at medlemmet vil kunne udføre hvervet på rimelig vis. Et medlem, der er valgt efter indstilling af en forening, kan ikke betragtes

som repræsentant for denne. Foreningen kan således ikke kræve medlemmet erstattet af en anden, hvis medlemmet senere mister sin tilknytning til foreningen.

Der stilles ikke krav om, at kommunalbestyrelsen foretager valg til boligkommissionen på en sådan måde, at der sikres ligelig repræsentation af grundejer- og lejerrepræsentanter. Medlemmer af boligkommissionen, der vælges som kommunalbestyrelsesmedlemmer eller som sagkyndige, kan således godt have tillidsposter i f.eks. grundejer- eller lejerforeninger. Også ansatte i den kommunale forvaltning kan vælges som medlem af boligkommissionen efter indstilling fra en forening.

Såfremt en sag efter byfornyelseslovens kapitel 9 vedrører en almen boligorganisations ejendomme, skal grundejerrepræsentanten erstattes af et medlem, der vælges efter indstilling af de pågældende boligorganisationer i kommunen og lejerrepræsentanten af et medlem, der vælges efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne i de almene boligorganisationer i kommunen, jf. byfornyelseslovens § 81, stk. 5.

For at sikre at en beslutningsdygtig kommission altid kan sammenkaldes med kort varsel, skal der vælges suppleant for formanden og en eller flere suppleanter for hvert af de øvrige medlemmer, jf. byfornyelseslovens § 81, stk. 6. For valg af suppleanter gælder de samme regler som for valg af medlemmer.

2.2. Boligkommissionens kompetence

I henhold til byfornyelseslovens § 81, stk. 8, fastsætter kommunalbestyrelsen et regulativ for boligkommissionens beføjelser, hvori bl.a. boligkommissionens kompetence afgrænses nærmere.

Kommunalbestyrelsen kan overlade til en boligkommission at udøve al virksomhed efter kapitel 9. I så fald skal boligkommissionen både føre tilsynet med bygninger beliggende i kommunen, der anvendes til beboelse og ophold, samt træffe de nødvendige beslutninger om kondemnering.

Imidlertid har kommunalbestyrelsen også mulighed for at begrænse boligkommissionens kompetence. Begrundelsen herfor er, at boligkommissionens afgørelser i en række tilfælde vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen, hvorfor det er fundet naturligt at give de enkelte kommunalbestyrelser mulighed for selv at afgøre, i hvilket omfang de vil overlade kompetencen til en boligkommission.

Kommunalbestyrelsen kan f.eks. beslutte, at boligkommissionens kompetence skal afgrænses, så denne kun skal kunne føre tilsyn og udarbejde indstillinger, men ikke træffe afgørelser. Kommunalbestyrelsen kan også beslutte en afgrænsning, der går ud på, at alle sager skal forelægges kommunalbestyrelsen, inden boligkommissionen træffer afgørelse.

2.3. Afstemningsregler

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

Boligkommissionen kan i almindelighed ikke overlade til formanden at træffe afgørelser om kondemnering på kommissionens vegne. Kun i yderst ekstraordinære situationer, hvor forholdene i en sag er så presserende, at en beslutning ikke kan udsættes til et møde i kommissionen, vil formanden kunne afgøre sagen på kommissionens vegne. Formanden bør derefter snarest muligt indkalde til et møde i kommissionen, hvor den trufne beslutning kan blive behandlet. Begrundelsen for disse restriktive retningslinjer er, at bestemmelsen i loven om sammensætningen af en boligkommission tager sigte på at sikre, at behandlingen af sager i kommissionen sker under medvirken af den fornødne sagkundskab og interesserepræsentation. Bestemmelsen skal ses på baggrund af, at de beslutninger, som boligkommissionen efter loven – og med kommunalbestyrelsens samtykke – er bemyndiget til at træffe, ofte på væsentlig måde griber ind i borgernes retsforhold.

De nævnte retningslinjer for behandling af sager gælder ikke beslutninger vedrørende sagernes forberedelse. Det er formandens opgave at fastsætte dagsordener samt drage omsorg for, at sagerne forberedes til behandling i boligkommissionens møder. Formanden kan som led i sagernes forberedelse bl.a. beslutte

at indhente oplysninger til sagens belysning. Det vil i øvrigt ofte være den kommunale forvaltning, der foretager den indledende sagsbehandling, forbereder sager, gennemgår bygninger m.v.

Boligkommissionens afgørelser kan indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. byfornyelseslovens § 83, stk. 1. Klageadgang m.v. er gennemgået i kapitel 11.

2.4 Medhjælp, udgifter, vederlag

Kommunalbestyrelsen skal stille den fornødne medhjælp til rådighed for boligkommissionen. Udgifterne til boligkommissionens virke, herunder til kontorhold m.v., afholdes af kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen kan tillægge formanden og de øvrige medlemmer vederlag for deres virksomhed. Vederlag og godtgørelse af udgifter sker efter de almindelige regler i lov om kommunernes styrelse § 16 og § 16a. Der henvises endvidere til vejledning nr. 9 af 9. februar 2007 om vederlag, diæter, pension m.v. for varetagelsen af kommunale hverv.

Eventuel godtgørelse og vederlag afholdes af kommunen uden refusion fra staten.

3. Kondemnable forhold

3.1. Sundhedsfare

Der angives i byfornyelseslovens § 75, stk. 2 – 4, kriterier for, hvad der som minimum skal være i orden for, at boliger eller opholdsrum kan anses for at være sundhedsmæssigt forsvarlige.

Der er tale om minimumskriterier, som er vanskelige at definere eksakt. Kommunalbestyrelsen må derfor udøve et skøn over, om boligen eller opholdsrummet i det konkrete tilfælde er forbundet med sundhedsfare.

Ved dette skøn skal der navnlig tages hensyn til, om de pågældende boliger eller opholdsrum væsentligt afviger fra et eller flere af de mindstekrav, som er fastsat i stk. 2, 3 og 4, men også andre forhold kan medinddrages i skønnet over, om der foreligger sundhedsfare.

3.1.1. Minimumskrav

Det fremgår af byfornyelseslovens § 75, stk. 3, at alle beboelses- og opholdsrum skal

- 1) yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj,
- 2) have fyldestgørende adgang for dagslys,
- 3) have forsvarlig adgang for luftfornyelse i almindelighed gennem et eller flere oplukkelige vinduer direkte til det fri,
- 4) have mulighed for tilstrækkelig opvarmning,
- 5) have et tilfredsstillende indeklima og alle boliger skal
- 6) have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand,
- 7) have behørigt afløb for spildevand og
- 8) have tilfredsstillende adgang til wc.

Ad 5) Indeklima

Et godt indeklima i boligen er vigtigt for beboernes sundhed. Et dårligt indeklima kan bl.a. medføre, at beboerne udvikler allergi eller overfølsomhed.

Opmærksomheden henledes især på tilstedeværelsen af skimmelsvampe, der ofte er et tegn på, at fugtkoncentrationen i boligen er for høj. Dårligt indeklima og udvikling af skimmelsvampe kan opstå som følge af flere forskellige forhold. Om kommunernes behandling af sager om fugt og skimmelsvamp henvises til »Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum«, som kan ses på www.mbbi.dk

Er der tale om, at indeklimaproblemerne skyldes fejl i byggeriet, herunder fejl opstået i forbindelse med ombygninger, f.eks. manglende ventilation, og at reglerne i bygningsreglementet ikke er overholdt, kan kommunen gribe ind i henhold til byggeloven.

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

Ad 6) Adgang til rent drikkevand

Alle boliger skal have adgang til sundt og tilstrækkeligt drikkevand. Såfremt brug af drikkevandet er forbundet med en sundhedsrisiko, f.eks. fordi grænseværdier for bakterier eller kemikalier overskrides, er der tale om sundhedsfare.

Kondemnering kan dog ikke foretages, hvis problemerne med drikkevandsforsyningen kan påtales efter anden lovgivning, hvilket ofte vil være tilfældet.

Ad 7) Behørigt afløb

Afløb skal være tætte og skal sikre, at spildevand fra wc/bad og køkkener ikke kan komme i kontakt med drikkevandsforsyning, eller at spildevandet i øvrigt kan medføre forurening.

Som udgangspunkt skal afløb fra køkken og fra wc/bad føres indvendigt i bygningen bl.a. af hensyn til frostskafer.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at træffe en principbeslutning om, at bygninger med udvendige afløb anses for kondemnabile.

Ad 8) Adgang til wc

Alle boliger skal have tilfredsstillende adgang til wc.

Byfornyelsesloven lader det være op til den enkelte kommunalbestyrelses vurdering, hvornår kravet »tilfredsstillende adgang til wc« er opfyldt. Nogle kommunalbestyrelser vurderer boliger med wc placeret uden for boligen som kondemnabile, mens andre kommunalbestyrelser ikke anser dette forhold for at være kondemnabelt.

Det er endvidere kommunalbestyrelsens vurdering, om manglende håndvask på wc skal anses for et kondemnabelt forhold.

Ved en konkret bedømmelse af forholdene, bør forhold som wc-rummets tilstand, afstand fra den enkelte bolig, og om flere husstande benytter det samme wc, tages i betragtning.

Uanset at en bolig er forsynet med wc inde i boligen, kan alder, nedslidning, mangler m.v. i visse tilfælde begrunde, at der er tale om sundhedsfare.

Der kan ikke gennemføres kondemnering alene med den begrundelse, at boligen ikke har bad eller adgang til bad.

3.2. Brandfare

Det angives i byfornyelseslovens § 75, stk. 5, at ved vurderingen af, om personer, der opholder sig i en bygning, udsættes for brandfare, som kan danne grundlag for indgreb efter reglerne i byfornyelseslovens kapitel 9, skal der især tages hensyn til byggemåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum samt adgangsforholdene. Andre forhold kan dog også indgå i skønnet over, om der foreligger brandfare. I den forbindelse bør der være opmærksomhed på elinstallationerne i ejendommen. Elinstallationerne må ikke frembyde fare, hverken i form af berøringsfare eller kortslutningsfare.

Byfornyelsesloven indeholder disse regler om brandfare, selv om brandsikringsloven fortsat er gældende, bl.a. fordi brandsikringsloven i det væsentlige omfatter adgangsforhold og ikke andre brandfarlige forhold.

Hvis brandfaren kan afhjælpes alene efter brandsikringsloven, bør denne lov anvendes.

Et meddelt forbud efter byfornyelseslovens § 76 er ikke til hinder for, at kommunalbestyrelsen alligevel anvender brandsikringsloven, når kravene i denne lov skal opfyldes i rimelig tid inden forbudets ikrafttræden.

4. Besigtigelse

For at kommunalbestyrelsen kan vurdere, om der foreligger sundheds- eller brandfare i en bygning, vil det ofte være nødvendigt, at bygningen besigtiges af kommunale repræsentanter, som har byggeteknisk-, brandteknisk- eller sundhedsmæssig ekspertise. Kommunalbestyrelsen kan, hvis nødvendigt antage relevant ekstern sagkyndig bistand hertil.

4.1. Adgang til besigtigelse

Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at der skal foretages besigtigelse af en bygning eller lokaler med henblik på vurdering af, om der skal ske kondemnering, finder reglerne i lov 442/2004 om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter med senere ændringer anvendelse.

Opmærksomheden skal især henledes på kapitel 2 i retssikkerhedsloven, der handler om fremgangsmåden ved tvangsindgrebet – her besigtigelsen.

4.2. Underretning

I henhold til retssikkerhedslovens § 5 skal kommunalbestyrelsen forud for gennemførelsen af en beslutning om iværksættelse af en besigtigelse underrette parten herom. Meddelelsen skal gives til den, som besigtigelsen retter sig imod, det vil sige den person, der råder over de lokaliteter, som skal besigtiges. Det vil sige den, der ejer eller lejer de lokaler, som skal undersøges i forbindelse med et tvangsindgreb.

Efter omstændighederne er det ikke enhver part i en sag om gennemførelse af en besigtigelse, der skal underrettes. Der kan således være personer, som efter almindelige forvaltningsretlige principper må betragtes som part i en sag, men som ikke efter loven skal underrettes om en beslutning om besigtigelse, fordi de ikke har rådighed over de lokaliteter, som besigtigelsen retter sig imod. Som eksempel kan nævnes, at kommunalbestyrelsen har pligt til at underrette en lejer om gennemførelse af en besigtigelse, men ikke udlejereren. Der er dog ikke noget til hinder for, at udlejereren underrettes, såfremt kommunalbestyrelsen finder, at det vil være hensigtsmæssigt.

Der henvises til vejledning 9686 af 22. december 2004 om lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter.

4.3. Tidspunktet for varslingen og varslingsskrivelsens form

Underretningen til parten, som besigtigelsen retter sig imod, skal som udgangspunkt ske skriftligt senest 14 dage, inden besigtigelsen gennemføres, jf. retssikkerhedslovens § 5, stk. 2.

4.4. Varslingsskrivelsens indhold

I retssikkerhedslovens § 5, stk. 2, er opregnet de oplysninger, som underretningen skal indeholde. Det drejer sig om oplysninger om tid og sted for besigtigelsen, retten til at lade sig repræsentere eller bistå af andre, hovedformålet med indgrebet samt det faktiske og retlige grundlag for indgrebet.

Pligten til at underrette om »tid og sted« for besigtigelsen betyder, at såvel dato som (i det omfang det er muligt) klokkeslæt for besigtigelsen skal oplyses. Det er således ikke tilstrækkeligt at oplyse, at besigtigelsen gennemføres i en bestemt måned eller uge.

Endvidere skal adressen, hvor besigtigelsen finder sted, oplyses.

Pligten til at underrette om »det faktiske og det retlige grundlag« for den påtænkte besigtigelse betyder, at hjemlen for gennemførelsen af indgrebet skal oplyses. I den forbindelse er det ikke tilstrækkeligt kun at henvise generelt til byfornyelsesloven. Der skal henvises til den konkrete bestemmelse.

Underretningen skal endvidere indeholde oplysning om, at parten har adgang til at fremsætte indsigelse til kommunalbestyrelsen mod den truffe beslutning om iværksættelse af besigtigelsen inden en fastsat frist, jf. retssikkerhedslovens § 5, stk. 3.

Herudover bør underretningen indeholde oplysning om, at spørgsmålet om, hvorvidt kommunalbestyrelsen kan kræve adgang til ejendommen efter byfornyelseslovens § 105, stk. 2, efter indsigelsesfristens udløb, kan indbringes for byfornyelsesnævnet, jf. byfornyelseslovens § 105, stk. 5.

4.5. Partens indsigelser

Parten har inden for en frist, der fastsættes af kommunalbestyrelsen, adgang til at fremsætte indsigelser mod beslutningen om at iværksætte tvangsindgreb, jf. retssikkerhedslovens § 5, stk. 3.

Ved fastsættelsen af fristen bør der tages hensyn til, at ejeren/beboeren får rimelig tid til at overveje sagen. På den baggrund bør fristen som udgangspunkt ikke fastsættes til under 7 dage.

Kommer parten inden for den fastsatte frist med indsigelser, har kommunalbestyrelsen pligt til at vurdere, om der er grundlag for at fastholde beslutningen om besigtigelse. Gøres der f.eks. indsigelse mod tidspunktet for besigtigelsens gennemførelse, må myndigheden foretage en afvejning af bl.a. hensynet til parten over for hensynet til en hensigtsmæssig myndighedsplanlægning.

Hvis kommunalbestyrelsen efter en nærmere vurdering af indsigelserne fastholder beslutningen om gennemførelse af besigtigelsen, skal dette begrundes skriftligt over for parten, jf. forvaltningslovens § 24.

Kommunalbestyrelsen har som regel ikke pligt til i en begrundelse at gå ind på samtlige anbringender mv. fra partens side, men i det omfang der er tale om relevante anbringender, er der en formodning for, at de bør berøres i begrundelsen. Den skriftlige meddelelse om, at besigtigelsen vil blive gennemført, skal gives inden eller senest samtidig med gennemførelsen af besigtigelsen.

4.6. Fravigelser af kravet om varsling

Kommunalbestyrelsen kan efter retssikkerhedslovens § 5, stk. 4, nr. 1-5, i visse tilfælde fravige reglerne om varsling.

Fravigelsen kan ske helt eller delvist. Der kan således forekomme tilfælde, hvor det ikke er nødvendigt helt at undlade at give parten forudgående underretning om den påtænkte besigtigelse, men f.eks. alene at fravige reglen om at underretningen skal gives senest 14 dage før gennemførelsen af indgrebet.

Følgende af undtagelsesmulighederne i retssikkerhedslovens § 5, stk. 4, vil kunne være relevante i forbindelse med kondemnering:

- Formålet med tvangsindgrebets gennemførelse ville forspildes. Reglerne om varsling kan fraviges helt eller delvist, hvis øjemedet (formålet) med tvangsindgrebets gennemførelse ville forspildes, hvis der skulle gives forudgående underretning.
- Hensynet til parten selv taler for det. Bestemmelsen vil kunne finde anvendelse, hvis den, som skal give kommunalbestyrelsen adgang til bygningen giver konkret samtykke til, at besigtigelsen gennemføres uden forudgående underretning.
- Afgørende hensyn til private eller offentlige interesser. Som et eksempel kan nævnes tilfælde, hvor afgørende hensyn til personers sikkerhed og sundhed taler for, at besigtigelse ikke kan afvente forudgående underretning.
- Øjeblikkelig gennemførelse er påkrævet. Bestemmelsen sigter til tilfælde, hvor der kan være et behov for, at en myndighed øjeblikkeligt griber ind og gennemfører et tvangsindgreb f.eks. af hensyn til personers sikkerhed. Som eksempel kan nævnes redningsberedskabets indtrængen i private ejendomme i forbindelse med brande eller udslip.

– Underretning er umulig eller uforholdsmæssig vanskelig.

4.7. Kommunalbestyrelsens oplysningspligt ved fravigelse af reglen om varsling

4.7.1. Skriftlig meddelelse

I tilfælde, hvor en beslutning om besigtigelse gennemføres uden forudgående varsling, skal kommunalbestyrelsen samtidig med gennemførelsen af besigtigelsen give parten skriftlig meddelelse om beslutningen, jf. retssikkerhedslovens § 5, stk. 6.

Den skriftlige meddelelse skal indeholde de samme oplysninger, som en forudgående varsling skulle have indeholdt, herunder oplysninger om tid og sted for indgrebet, retten til at lade sig repræsentere eller bistå af andre, hovedformålet med indgrebet samt det faktiske og retlige grundlag for indgrebet. Den skriftlige meddelelse skal også indeholde en begrundelse for, hvorfor reglerne om varsling er fraveget.

4.7.2. Mundtlig meddelelse

Der kan forekomme tilfælde, hvor hensynet til parten selv eller afgørende hensyn til andre private eller offentlige interesser taler for, at en besigtigelse gennemføres, inden myndigheden har haft lejlighed til at udarbejde en skriftlig underretning.

Som eksempel kan nævnes tilfælde, hvor en borger selv anmoder om, at kommunalbestyrelsen gennemfører en besigtigelse, eller hvor der gives samtykke til besigtigelse uden skriftlig underretning. Desuden kan det være tilfælde, hvor en myndighed bliver opmærksom på sikkerheds- eller sundhedsfarlige forhold mv., som taler for, at besigtigelsen gennemføres, inden der har været lejlighed til at udarbejde en skriftlig begrundelse.

I sådanne tilfælde kan underretning om tvangsindgrebet meddeles mundtligt, jf. retssikkerhedslovens § 5, stk. 7.

En part, der har fået mundtlig meddelelse om besigtigelsen, kan inden 14 dage efter besigtigelsen forlange efterfølgende at få beslutningen meddelt skriftligt. Indholdet af den skriftlige meddelelse skal opfylde kravene til varslingskravets indhold, jf. ovenfor.

En besigtigelse kan gennemføres, selv om mundtlig meddelelse om besigtigelsen viser sig umulig, fordi ingen træffes på den pågældende lokalitet.

4.7.3. Legitimation

Besigtigelse må kun foretages mod forevisning af behørig legitimation, jf. retssikkerhedslovens § 6.

4.7.4. Skånsomhed ved foretagelsen af indgrebet

Kommunalbestyrelsen skal foretage besigtigelsen så skånsomt, som omstændighederne tillader, herunder så vidt muligt uden at forårsage ødelæggelse eller beskadigelse, jf. retssikkerhedslovens § 7.

Om muligheden for at foretage destruktive indgreb se punkt 4.8.

4.7.5. Besigtigelsesrapport

I henhold til retssikkerhedslovens § 8 har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde en rapport om udførelsen af besigtigelsen i tilfælde, hvor det konstateres, at regler i lovgivningen mv. er tilsidesat. Da bestemmelsen i retssikkerhedsloven er generel i forhold til alle typer tvangsindgreb, angiver loven ikke, hvad rapporten nærmere skal indeholde.

Overordnet skal rapporten imidlertid give et dækkende indtryk af besigtigelsens forløb. Rapporten skal angive de forhold angående sundheds- og brandfare, der kan konstateres ved besigtigelsen. Dokumentationsmateriale i form af fotos, fugtmålinger m.v. bør også være omfattet. Som minimum bør rapporten altid omfatte oplysninger om besigtigelsens formål, tidspunktet for besigtigelsen, hvilke personer der var til stede, og om besigtigelsen blev foretaget uden samtykke.

Rapporten sendes til parten eller parterne dvs. ejeren og eventuelle lejere.

Retssikkerhedslovens § 8 skal ses i sammenhæng med byfornyelseslovens § 76, stk. 3 og 4, der indeholder formkravene til meddelelse om forbud mod beboelse eller ophold. Såfremt besigtigelsen resulterer i kommunalbestyrelsens beslutning om kondemnering, kan rapporten efter retssikkerhedslovens § 8 og forbuddet mod beboelse eller ophold med fordel koordineres og fremsendes sammen. Herom henvises til punkt 5.5, Forbuddets indhold og meddelelse.

Findes der ikke efter besigtigelsen anledning til at nedlægge forbud efter byfornyelseslovens kapitel 9, har kommunalbestyrelsen alene pligt til at udfærdige og udlevere en rapport om besigtigelsen, hvis parten anmoder om det inden 14 dage efter besigtigelsen.

God forvaltningsskik tilsiger dog, at parten underrettes om udfaldet af besigtigelsen, uanset at denne ikke fører til kommunalbestyrelsens beslutning om nedlæggelse forbud mod beboelse eller ophold.

4.8. Destruktive indgreb

I henhold til retssikkerhedslovens § 7 skal besigtigelsen foretages så skånsomt, som omstændighederne tillader, og så vidt muligt uden at forårsage ødelæggelse eller beskadigelse.

I henhold til byfornyelseslovens § 105, stk. 3, har kommunalbestyrelsen dog adgang til, som led i sin tilsynsforpligtelse med lokaliteter, der kan være sundheds- og brandfarlige, at foretage nødvendige indgreb i en bygnings konstruktioner med henblik på at konstatere, om der foreligger fare.

Bestemmelsen vedrører nødvendige destruktive indgreb, der er afgørende for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, hvorvidt der foreligger fare i det konkrete tilfælde. Som eksempler på indgreb kan nævnes fjernelse af tapet, optagelse af gulvbrædder og åbning af vægge.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage retablering efter et indgreb. Dette gælder dog ikke, såfremt indgrebet efterfølgende medfører, at der skal udføres arbejder det pågældende sted.

Kommunale udgifter forbundet med indgreb i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare, kan medtages til statslig refusion, jf. bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, bilag 1. nr. 56.

5. Forbud (kondemnering)

5.1. Forbudets omfang

Viser det sig ved besigtigelsen, at lokaliteterne frembyder sundheds- eller brandfare for brugerne, har kommunalbestyrelsen pligt til at kondemnere, dvs. nedlægge forbud mod benyttelse af bygningen eller en del af denne til beboelse eller ophold for mennesker, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 1.

Det bør klart fremgå af forbudet, hvilke lokaliteter der kondemneres, samt om forbuddet gælder både beboelse og ophold, eller om forbuddet er begrænset til beboelse af bygningen. Der kan godt i samme ejendom nedlægges forbud mod såvel beboelse som ophold i nogle lokaliteter og forbud alene mod beboelse i andre.

5.2. Frist for kondemneringens ikrafttræden

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med meddelelse af et forbud fastsætte en frist for fraflytning og rydning af de kondemnerede lokaliteter, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 1. Fristen skal fastsættes i forhold til den risiko, der er ved benyttelsen eller beboelsen. Hvis forholdene taler for det, kan der i samme ejendom fastsættes forskellige frister for forskellige lokaliteter. Fristen må ikke overstige 6 måneder, når en fortsat benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare. I tilfælde af nærliggende sundheds- eller brandfare kan det være nødvendigt at kondemnere straks eller med meget kort frist. Fristen må ikke overskride 15 år, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2.

Selv om der skal være fastsat et nøjagtigt tidspunkt for forbuddets ikrafttræden, kan det bestemmes, at et forbud skal træde i kraft ved lejeledighed og senest en bestemt dato.

Såfremt der foreligger ganske særlige forhold, kan et forbud begrænses, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2, således, at de nuværende brugere kan fortsætte den hidtidige benyttelse enten i et bestemt åremål eller til deres fraflytning eller deres død. Begrænsning af forbuddet kan eksempelvis komme på tale i tilfælde, hvor de lokaliteter, der kondemneres, udgør en lille del af bebyggelsen. Der er herved givet kommunalbestyrelsen adgang til i særlige tilfælde at fravige den normale kondemneringsfrist på 15 år af hensyn til de nuværende brugere, og samtidig forhindres det, at det kondemnerede overtages af nye brugere. Anvendelse af denne fravigelse forudsætter, at der ikke er tale om nærliggende sundheds- og brandfare. Det forudsættes endvidere, at de nuværende brugere har benyttet de kondemnerede lokaliteter i længere tid, og at de samtidig ønsker at forblive i det kondemnerede. Bestemmelsen gælder kun for de nuværende beboere og ikke over for personer, som efter lejelovgivningen måtte have ret til at fortsætte lejemålet. I forbuddet bør der derfor anføres navn og personnummer på den eller de personer, som får ret til at fortsætte benyttelsen udover den normale kondemneringsfrist. Dette bør ligeledes fremgå af det tinglyste forbud.

5.3. Partshøring

Forvaltningslovens regler om partshøring skal iagttages, inden forbud meddeles. Det betyder, at alle parter skal have lejlighed til at gøre sig bekendt med og kommentere det faktiske afgørelsesgrundlag, inden forbud nedlægges.

5.4. Forbudets indhold og meddelelse

Forbud mod, at en bygning eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold, skal i henhold til byfornyelseslovens § 76, stk. 3, meddeles skriftligt til ejeren, lejere og panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen.

Dette bør ske ved anbefalet brev.

Meddelelse om forbud omfatter følgende forhold:

- 1) Hjemmel til kondemneringen, § 76, stk. 1.
- 2) Beskrivelse af de forhold, der begrundes kondemneringen.
- 3) Oplysning om klageadgangen, jf. byfornyelseslovens § 83. Se kapitel 11.
- 4) Frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum. Se kapitel 5.2.
- 5) Orientering om mulighed for erstatningsbolig.
- 6) Orientering om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. i henhold til lov om individuel boligstøtte.
- 7) Oplysning om prioriteringsforbud, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 7-9. Se kapitel 5.6.
- 8) Oplysning om særligt tilskud efter byfornyelseslovens § 78 til ejere af ejerboliger, andelshavere og andre boligfællesskaber. Se kapitel 9.5.5 og 9.5.6
- 9) Frist for fremsættelse af forslag til ophævelse af kondemneringen, jf. byfornyelseslovens § 79, stk. 1. Se kapitel 10.

Brevet til ejere af udlejningsejendomme skal omfatte punkt 1-7 og 9.

Brevet til ejere af ejerboliger, andelsboliger og andre boligfællesskaber skal omfatte punkt 1-9.

Brevet til lejerne skal omfatte punkt 1-6.

Brevet til panthavere skal som minimum omfatte punkt 1 og 3.

5.5. Tinglysning af forbud

Samtidig med meddelelsen til ejeren, lejerne og panthaverne skal kommunalbestyrelsen lade forbudet tinglyse på ejendommen.

Det tinglyste forbud skal indeholde oplysning om bestemmelserne om prioriteringsbegrænsning i byfornyelseslovens § 76, stk. 7-9.

Hvis et forbud er begrænset efter byfornyelseslovens § 76, stk. 2, 2. pkt., skal dette også fremgå af det dokument, der tinglyses.

Kopi af det tinglyste forbud skal sendes til ejeren, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 5.

5.6. Prioritetsbegrænsning

Når der er tinglyst forbud på en ejendom eller en del heraf, må ejendommen ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 7-9. Dette kan dog fraviges med kommunalbestyrelsens samtykke, såfremt

- kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller
- der foreligger et godkendt forslag til ombygning efter byfornyelseslovens § 79.

Prioriteringsbegrænsningen finder ikke anvendelse på lån, der optages til finansiering af et forslag til ombygning godkendt af kommunalbestyrelsen, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 9.

5.7. Omvurdering af kondemnerede ejendomme

Ved den førstkommende årsvurdering efter kondemneringsbeslutningen skal der foretages ansættelse til ejendomsværdi og grundværdi under hensyn til den indskrænkning i ejendommens udnyttelsesmulighed, der er sket ved kondemneringen efter byfornyelseslovens § 76.

Kommunalbestyrelsen skal derfor samtidig med eller snarest efter meddelelsen af forbudet underrette vurderingsmyndighederne om, at ejendommen er blevet kondemneret, og at der af den grund skal foretages omvurdering af ejendommen ved førstkommende årsvurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme.

5.8. Kommunalbestyrelsens rydning af kondemnerede lokaliteter

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

Kommunalbestyrelsen har udpantningsret for beløb, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis i forbindelse med ryddeliggørelse af kondemnerede boliger eller opholdsrum, jf. lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Forskudsvis udredte beløb har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter, jf. byfornyelseslovens § 99, stk. 1.

I henhold til byfornyelseslovens § 99, stk. 2, skal der tinglyses en kort meddelelse på ejendommen, når kommunalbestyrelsen har udpantningsret for afholdte udgifter. Kommunalbestyrelsen skal lade meddelelsen tinglyse, når den har truffet beslutning om at lade arbejderne udføre.

Kommunale udgifter til at lade påbudte foranstaltninger efter byfornyelseslovens § 76, stk. 10, udføre for ejerens regning kan medtages til statslig refusion, når det er konstateret, at udgiften ikke kan inddrives hos ejeren, jf. bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, bilag 1. nr. 53.

5.9. Ændring af forbud

Kommunalbestyrelsen vil kunne ændre et allerede nedlagt forbud, hvis der indtræffer en forværring af forholdene, eller hvis der fremkommer nye oplysninger eller nye erfaringer, der viser, at bestemte forhold vil kunne medføre fare. I disse tilfælde vil kommunalbestyrelsen kunne udvide det nedlagte forbud til at omfatte en større del af ejendommen og vil ligeledes kunne forkorte fristen for forbuddets ikrafttræden, hvis kommunalbestyrelsen finder, at fortsat benyttelse af de kondemnerede lokaliteter er uforsvarlig.

5.10. Ophævelse af et forbud

Ejeren af en kondemneret ejendom kan efter byfornyelseslovens § 79, stk. 1, søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning overfor kommunalbestyrelsen. Se kapitel 10, Ophævelse af kondemnering.

Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt ophæve et forbud, hvis den finder, at ejendommens forhold er i overensstemmelse med byggelovgivningen, jf. byfornyelseslovens § 79, stk. 6.

6. Påbud

6.1. Påbud om afhjælpning af de kondemnable forhold

Når kommunalbestyrelsen har nedlagt forbud efter byfornyelseslovens § 76, stk. 1, kan den give ejeren påbud om inden en fastsat frist at afhjælpe de kondemnable forhold, hvis det findes rimeligt ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering, jf. § 75 a.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om der skal meddeles påbud efter § 75 a, lægges der vægt på, hvad det vil koste at afhjælpe de kondemnable forhold set i forhold til lokaliteternes standard efter arbejdernes gennemførelse, herunder bygningens restlevetid. Det er hensigten, at påbud kan anvendes, hvis bygningen vil kunne bruges i længere tid, efter at påbuddet er gennemført.

Påbuddet udstedes enten samtidig med, eller efter der er nedlagt forbud mod beboelse efter § 76, stk. 1.

Er der tale om kondemnable forhold i bygninger, der ikke i øjeblikket benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om afhjælpning af de kondemnable forhold uden at have nedlagt forbud efter § 76, stk. 1.

Det fremgår af § 75 a, stk. 2, at kommunalbestyrelsen ikke kan give påbud om afhjælpning af kondemnable forhold til almene boliger, som ejes af almene boligorganisationer, selvejende almene ungdoms- eller ældreboliginstitutioner, som er opført efter almenboligloven samt friplejeboliger, som opføres efter friplejeboligloven. Begrundelsen herfor er, at kommunalbestyrelsen efter de gældende regler i almenboliglovgivningen som led i sit tilsyn med disse boligtyper kan træffe de foranstaltninger, som skønnes at være nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af ejendommene, herunder afhjælpe kondemnable forhold.

6.2. Formkrav til påbud om afhjælpning af kondemnable forhold

I henhold til byfornyelseslovens § 75 a, stk. 3, nr. 1, skal kommunalbestyrelsens påbud om afhjælpning af kondemnable forhold være

- skriftligt og
- ettes til
- ejeren og
- lejere, hvis lejemål er omfattet af påbuddet.

Meddelelsen skal indeholde

- angivelse af, hvilke foranstaltninger der skal gennemføres,
- oplysning om mulighederne for at søge offentlig støtte efter byfornyelseslovens kapitel 3 eller 4 til gennemførelse af påbuddet,
- klageadgangen efter byfornyelseslovens § 83 (se kapitel 10) og
- frist for gennemførelsen af påbuddet.

Længden af fristen for gennemførelse af påbuddet må fastsættes i forhold til omfanget af de foranstaltninger, der påbydes gennemført, og den risiko, der er ved fortsat beboelse. Der kan knyttes forskellige frister til et påbud, således at foranstaltninger, der skal afhjælpe nærliggende fare, kan kræves gennemført inden for en kort tidsfrist, mens der fastsættes en længere frist til at gennemføre øvrige foranstaltninger.

6.3. Ejeren efterkommer ikke påbud om afhjælpning af kondemnable forhold

Efterkommer ejeren ikke et påbud om afhjælpning af de kondemnable forhold inden for den afsatte frist, har kommunalbestyrelsen efter byfornyelseslovens § 75 a, stk. 4, forskellige muligheder:

- Lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning.
- Forlange, at ejendommen helt eller delvis skal afstås mod erstatning med henblik på, at kommunalbestyrelsen afhjælper de kondemnable forhold. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren

enten ikke vil eller ikke magter at efterkomme påbuddet, og hvor ejendommens stand efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering tilsiger, at afhjælpning af de kondemnable forhold bør ske, frem for at ejendommen står tom eller bliver nedrevet.

- Ændre påbuddet til et forbud efter § 76. Bestemmelsen vedrører tomme ejendomme, hvor der ikke inden eller samtidig med påbuddet er nedlagt forbud. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren ikke efterkommer et påbud, og hvor kommunalbestyrelsen efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke ønsker at overtage ejendommen. Efterfølgende kan kommunalbestyrelsen påbyde nedrivning af ejendommen.

6.4. Tinglysning

Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om at meddele påbud om afhjælpning af kondemnable forhold, kan beslutningen tinglyses på ejendommen. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor kommunalbestyrelsen skønner, at der er behov for at oplyse kommende købere om, at ejendommen er behæftet med et påbud, som den nye køber i givet fald skal efterkomme.

7. Afspærring og nedrivning

7.1. Påbud om afspærring

Når kommunalbestyrelsen har nedlagt forbud efter byfornyelseslovens § 76, 1, kan den give påbud om inden en fastsat frist, at der skal ske forsvarlig afspærring af de kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 1.

Afspærringspåbuddet kan gives samtidig med eller efter, der er nedlagt forbud efter byfornyelseslovens § 76.

Alle kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, kan til enhver tid af ordensmæssige grunde påbydes afspærret helt eller delvis. Det er således ingen betingelse for at meddele afspærringspåbud, at det kondemnerede forvolder ulempe. Udgifterne til afspærring påhviler altid ejeren.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere give ejeren påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, såfremt ejendommen er helt eller delvis rømmet efter forbud i medfør af byfornyelseslovens § 76.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, kan bestå i, at det påbydes ejeren at sikre døre og vinduer ved f.eks. opsætning af plader, på - eller tilsømning af døre og vinduer eller blot ved anvendelsen af et forsvarligt låsesystem. Påbuddet vil efter omstændighederne også kunne bestå i, at ejendommens forsyning med el og vand mv. skal afbrydes, og at indvendige døre afmonteres, trapper blokeres mv. Udgifterne til disse foranstaltninger påhviler altid ejeren.

7.2. Påbud om nedrivning

Kommunalbestyrelsen kan samtidig med forbud efter byfornyelseslovens § 76 – eller senere - meddele ejeren påbud om at lade bygningen eller en del af bygningen nedrive, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 2.

Kommunalbestyrelsen har ret til at kræve kondemnerede bygninger nedrevet alene for at sikre orden og oprydning. En nedrivning kan dog også være begrundet i de gener, den ubenyttede bygning vil påføre omgivelserne, herunder naboer.

Nedrivningen kan ikke påbydes foretaget, før selve forbudet efter byfornyelseslovens § 76 er trådt i kraft.

Nedrivningen skal derfor fastsættes til et tidspunkt samtidig med eller efter kondemneringens ikrafttræden. Ved fastsættelse af nedrivningsfristen skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på den frist for at fremsætte forslag til ombygning efter byfornyelseslovens § 79, stk. 1, som fastsættes ved meddelelsen af kondemneringen.

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

Hvilke af mulighederne efter § 77, stk. 1 eller stk. 2, der anvendes, bør afhænge af den konkrete situation, herunder ejendommens karakter. Hvis ejendommen er fredet eller erklæret bevaringsværdig, kan kommunalbestyrelsen først træffe beslutning om afspærring eller nedrivning, efter at spørgsmålet har været forelagt for kulturministeren, jf. bygningsfredningslovens § 10, stk. 1, og § 11.

Nedrivning af fredede ejendomme kan kun finde sted, hvis Kulturstyrelsen godkender en ophævelse af fredningen.

I henhold til byfornyelseslovens § 80, stk. 2, må ejeren ikke, hvis kommunalbestyrelsen har meddelt påbud om nedrivning efter byfornyelseslovens § 77, stk. 2, foretage ændringer på ejendommen hverken retligt eller faktisk, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

7.3. Formkrav til påbud om afspærring eller nedrivning

I henhold til byfornyelseslovens § 77, stk. 3, skal kommunalbestyrelsens påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende eller nedrivning, være

- skriftligt og
- rettes til ejeren og
- lejere, som er omfattet af påbudet.

Meddelelsen skal indeholde

- oplysning om klageadgangen efter byfornyelseslovens § 83 (se kapitel 11) og
- frist for gennemførelsen af påbudet.

7.4. Ejeren efterkommer ikke påbud

Efterkommer ejeren ikke et afspærrings- eller nedrivningspåbud eller et påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, inden for den afsatte frist, kan kommunalbestyrelsen efter byfornyelseslovens § 77, stk. 8, lade foranstaltningerne udføre.

Afspærringsforanstaltninger samt nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, udføres altid for ejerens regning.

Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede forvolder ulempe for de omkringboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, udføres ligeledes for ejerens regning. Spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om ulempe, afgøres af kommunalbestyrelsen på baggrund af en konkret vurdering af forholdene. Denne bestemmelse tager specielt sigte på de tilfælde, hvor ulempen opstår, efter at kondemneringen er trådt i kraft, f.eks. på grund af manglende vedligeholdelse af det kondemnerede.

Kommunalbestyrelsen har udpantningsret for udgifter i henhold til byfornyelseslovens § 77, stk. 8, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis, jf. lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Forskudsvis udredte beløb har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter, jf. byfornyelseslovens § 99, stk. 1.

7.5. Tinglysning

Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om at lade foranstaltninger udføre for ejeres regning, skal der tinglyses en meddelelse om, at kommunalbestyrelsen har udpantningsret i ejendommen for de afholdte udgifter, jfr. byfornyelseslovens § 99, stk. 2.

8. Midlertidigt ændringsforbud

8.1. Manglende beslutningsgrundlag

Hvis kommunalbestyrelsen skønner, at en ejendoms benyttelse er forbundet med sundheds- eller brandfare, men kommunalbestyrelsen endnu ikke er i stand til at træffe beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges forbud efter byfornyelseslovens § 76, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen efter byfornyelseslovens § 80, stk. 1, nedlægge et forbud mod, at der retligt eller faktisk foretages ændringer på ejendommen, mens forholdet afklares.

Da det midlertidige forbud ikke modvirker sundhedsfare eller brandfare, bør det hurtigst muligt følges op af en beslutning om, hvorvidt der skal meddeles forbud efter byfornyelseslovens § 76.

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

Ved at nedlægge ændringsforbud efter byfornyelseslovens § 80, stk. 1, kan det forhindres, at kondemnabile forhold stabiliseres.

Ændringsforbuddet indebærer bl.a., at der ikke kan foretages om- eller tilbygninger, og at der ikke kan finde ændret benyttelse sted af bygningen. Kommunalbestyrelsen får således mulighed for at undlade at meddele byggetilladelse i en periode, mens det søges afklaret, om der skal træffes en beslutning om kondemnering for ejendommen. Ud fra et privat- og samfundsøkonomisk synspunkt er det hensigtsmæssigt, at der ikke afholdes udgifter til foranstaltninger, som kan blive overflødige ved en senere afgørelse om kondemnering.

Hvis kommunalbestyrelsen derfor ved byggesagsbehandling, besigtigelse, henvendelse udefra eller på anden måde bliver opmærksom på, at der på en ejendom, hvor der formodes at foreligge kondemnabile forhold, påtænkes gennemført ændringer, som kan blive overflødige ved et muligt forbud, bør kommunalbestyrelsen nedlægge midlertidigt ændringsforbud.

8.2. Frister og virkning

Forbuddet kan nedlægges for et tidsrum på op til 2 år.

Forbuddet bortfalder, når kommunalbestyrelsen inden fristens udløb underretter ejeren om forbud efter byfornyelseslovens § 76, stk. 1, eller meddeler ejeren, at den ikke har fundet anledning til at træffe beslutning efter byfornyelseslovens § 76, stk. 1.

8.3. Meddelelse og tinglysning

Forbud efter denne bestemmelse skal meddeles ejeren skriftligt, ligesom ejeren skal have oplysning om klageadgang efter byfornyelseslovens § 83.

Forbuddet skal tinglyses på ejendommen.

9. Erstatning, offentlig støtte m.v.

9.1. Kondemnering

Kondemnering er erstatningsfri, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 4. Ejeren får således ikke ret til erstatning. Under visse omstændigheder kan andelshavere og ejere af ejerboliger få tilskud, hvis boligerne ikke er udlejede på kondemneringstidspunktet. Reglerne om tilskud til ejer- og andelsboliger er gennemgået i kapitel 9.5.

9.2. Erstatning ved afhjælpningspåbud

Ved påbud til ejeren om afhjælpning af kondemnabile forhold er udgangspunktet, at gennemførelse af foranstaltningerne vil betyde en forøgelse af ejendommens værdi.

Viser det sig imidlertid undtagelsesvis, at kommunalbestyrelsens påbud om gennemførelse af visse foranstaltninger kun delvis medfører en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, vil ejeren have et tab, som skal erstattes, jf. § 75 b, stk. 1.

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

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

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

9.2.1. Tinglysning af tabstilbagebetalingsdeklaration

I forbindelse med udbetaling af erstatning for tab som følge af påbud skal kommunalbestyrelsen i henhold til § 75 b, stk. 5, jf. § 18 og § 29, tinglyse en deklaration om hel eller delvis tilbagebetaling af erstatningen, hvis ejendommen eller en eller flere boliger afhændes eller skifter status inden et af kommunalbestyrelsen fastsat åremål på maksimalt 20 år. Kommunalbestyrelsen kan dog undlade at tinglyse deklaration ved ombygninger, hvor der ydes mindre offentlig støtte.

Bestemmelsen skal sikre, at der ikke sker en kapitalisering af tabsudbetalingen i forbindelse med salg eller statusskift.

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

9.2.2. Klage over erstatningsfastsættelsen

Størrelsen af den af kommunalbestyrelsen fastsatte erstatning kan efter byfornyelseslovens § 75 b, stk. 6, indbringes for taksationsmyndighederne af ejeren inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt ejeren.

Ved sagens behandling for taksationsmyndighederne finder reglerne i lov om offentlige veje § 51, stk. 2, §§ 53-55 og § 66 anvendelse.

9.3. Støtte ved afhjælpningspåbud

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

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

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

9.4. Nedrivning, afspærring m.v.

Ved nedrivningspåbud har

ejere ret til

- 1) erstatning for tab, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 5, og
- 2) dækning af rimelige udgifter til nedrivning og ryddeliggørelse, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 5, og

naboejere ret til

- 3) dækning af rimelige udgifter til retablering af deres ejendom, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 7.

Ad 1. Ejeren af en kondemneret bygning har ret til erstatning efter byfornyelseslovens § 77, stk. 5, for det tab han lider, hvis kommunalbestyrelsen påbyder bygningen eller en del heraf nedrevet. Erstatningen udgør det fulde tab med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen. Et sådant tab kan f.eks. opstå i de tilfælde, hvor en bygning lovligt kunne have været benyttet til andet formål end beboelse eller ophold, f.eks. som lager. Det er imidlertid ikke sikkert, at der bliver tale om tab. Selve det, at en dårlig bygning fjernes på et areal, kan forbedre byggemulighederne og derved give en stigning i ejendommens værdi.

Ejeren har dog ikke ret til erstatning, når nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbudets ikrafttræden er til ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden. Denne bestemmelse tager specielt sigte på tilfælde, hvor ulempen opstår, efter at kondemneringen er trådt i kraft, f.eks. på grund af manglende vedligeholdelse af det kondemnerede.

I henhold til byfornyelseslovens § 77, stk. 6, fastsættes erstatningens størrelse af taksationsmyndighederne efter reglerne i lov om offentlige veje. Spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, kan ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger.

Kommunale udgifter til erstatning som følge af påbud om nedrivning af en kondemneret bygning refunderes af staten med 50 pct. jf. bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, bilag 1. nr. 35.

Ad 2. Ud over tabet kan ejeren altid få dækket den rimelige udgift til nedrivning af bygningen og ryddeliggørelse af grunden. Nedrivningsudgifterne kan omfatte udgifter til retablering af tilgrænsende bygningsdele, hvis nedrivningen har nødvendiggjort retableringen.

Kommunale udgifter til påbudt nedrivning og ryddeliggørelse af grunden efter byfornyelseslovens § 77, stk. 5, refunderes af staten med 50 pct., jf. ovennævnte refusionsbekendtgørelses bilag 1, nr. 50.

Kommunale udgifter til at lade nedrivning og ryddeliggørelse udføre for ejerens regning i henhold til byfornyelseslovens § 77, stk. 8, kan refunderes af staten med 50 pct., når det er konstateret, at udgiften ikke kan inddrives hos ejeren, jf. bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, bilag 1. nr. 53.

Ad 3. Såfremt en påbudt nedrivning medfører behov for retablering på naboejendommene, har ejerne af naboejendommene krav på at få dækket rimelige udgifter til retablering af deres ejendom, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 7.

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

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

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

Kommunalbestyrelsens udgifter til dækning af retablering af naboejendomme som følge af et nedrivningspåbud refunderes af staten med 50 pct., jf. bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, bilag 1. nr. 51.

Kommunalbestyrelsens udgifter til bistand i forbindelse med retssager, hvor kommunalbestyrelsen indtræder som part i en retssag om dækning af udgifter på naboejendomme i henhold til byfornyelseslovens § 77, stk. 7, refunderes af staten med 50 pct., jf. bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, bilag 1. nr. 52.

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

Ejere af ejerboliger, andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber har i henhold til byfornyelseslovens § 78, stk. 1, ret til at få et særligt tilskud til dækning af en eventuel værdiforringelse af deres ejendom, som en kondemnering skønnes at have medført.

Efter byfornyelseslovens § 77, stk. 4, medfører kondemnering ikke adgang til erstatning. Der er derfor ikke som ved ekspropriation 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. Bestemmelsen om tilskud i § 78 er således en begrænset undtagelse til hovedreglen om, at kondemnering er erstatningsfri.

Bestemmelsen finder anvendelse i tilfælde, hvor det er kommunalbestyrelsens beslutning, der i sig selv medfører, at boligen bliver kondemnabel. Som eksempel kan nævnes kondemnering af kælderboliger, der hidtil har været lovlige til beboelse, men hvor kommunalbestyrelsen på grund af dagslysforholdene beslutter, at boligen fortsat ikke 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.

Er der derimod tale om ejer- og andelsboliger m.fl., der kondemneres som følge af forhold, der har været til stede før kondemneringsbeslutningen f.eks. fugt og skimmelsvamp, eller at ejendommen generelt er faldefærdig, finder § 78 om tilskud ikke anvendelse. I disse tilfælde er det ikke kondemneringsbeslutningen, der skaber et værditab for ejeren, men det bygningsmæssige forfald eller skimmelsvampen. Der er således ikke tale om, at kondemneringen i sig selv medfører en værdiforringelse, der kan dækkes med tilskud efter § 78.

De ejendomskategorier, hvor ejerne kan opnå tilskud, er afgrænset til ejere af ejerboliger samt af de boligfællesskaber, der er omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Den tilskudsberettigede personkreds er således ejere af

- ejerboliger og

følgende boligtyper omfattet af kapitel II-IV i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

- private andelsboligforeninger,
- boligaktieselskaber,
- boliganpartsselskaber og
- boliganparter.

Ejere af udlejningsejendomme og erhvervsejendomme er ikke omfattet af retten til tilskud, idet der ikke for disse personer er samme beskyttelseshensyn at varetage som for de personer, der alene er indehaver af en bolig, der tjener som deres egen bolig. For så vidt angår lokaler, der består af både en bolig- og en erhvervsandel, er det alene værdiforringelsen af boligen, der eventuelt kan opnås tilskud til.

Da der efter bestemmelsen ikke skal ydes tilskud til ejere af udlejningsejendomme, indeholder bestemmelsen regler om udlejede boliger i ejendomme, der tilhører en andelsboligforening mv. samt om ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder og for en- og tofamiliehuse.

Ejeren har ikke ret til tilskud, såfremt misligholdelse af bygningen eller det kondemnerede har været af væsentlig betydning for kondemneringen, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 2.

9.5.1. Ansøgning om tilskud

Ejeren, andelsboligforeningen m.v. skal selv ansøge om tilskud.

I henhold til byfornyelseslovens § 78, stk. 8, 2. pkt., skal ansøgning fremsendes senest 6 måneder efter, at ejeren har fået meddelelse om kondemneringen. Hvis kondemneringen er indklaget for byfornyelsesnævn eller domstole, gælder fristen fra datoen for en endelig afgørelse.

Tilskud forrentes fra datoen for kommunalbestyrelsens modtagelse af ansøgningen om tilskud. Renten udgør Nationalbankens diskonto på tidspunktet for beslutningen om kondemnering.

9.5.2. Betingelser for tilskud

I henhold til byfornyelseslovens § 78, stk. 3, kan tilskud kun ydes til

- ejere af de ejerlejligheder, hvor ejerlejlighederne bebos af ejeren, eller
- hvor ejerlejlighederne er overdraget enkeltvis og enten er udlejet tidsbegrænset eller er omfattet af den særlige opsigelsesbestemmelse i lejelovens § 83, litra a, hvorefter udlejeren kan opsiges, når han ønsker selv at benytte det lejede.,
- ejere af en- og tofamiliehuse, der er udlejet, på betingelse af at lejligheden, eller - for tofamiliehuse - mindst den ene af lejlighederne er udlejet tidsbegrænset, og
- udlejede boliger i ejendomme ejet af andelsboligforeninger, såfremt boligen er udlejet tidsbegrænset, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 5, 3. pkt.
- henhold til byfornyelseslovens § 78, stk. 10 og 11 er det endvidere en betingelse for at få udbetalt tilskud, at
- retten til at fremsætte forslag til ombygning efter byfornyelseslovens § 79, stk. 1, frafaldes, eller fristen herfor er udløbet,
- retten til at indbringe forbuddet for byfornyelsesnævnet eller domstolene frafaldes, eller at fristen herfor er udløbet, og
- fremsat forslag til ombygning er behandlet, eller
- klage over kondemneringen er afgjort.

Efter byfornyelseslovens § 79, stk. 1, har ejeren af en kondemneret ejendom ret til at fremsætte et forslag til ombygning. Hvis kommunalbestyrelsen godkender forslaget, kan kondemneringen ophæves, når forslaget er gennemført. For at imødegå at ejeren af en kondemneret ejendom først modtager tilskud efter bestemmelsen i byfornyelseslovens § 78, stk. 1, og derefter får kondemneringen ophævet, er det et tilskudsvilkår, at retten til at komme med forslag til ombygning eller fremsætte klage frafaldes, eller at fristen herfor er udløbet. Der kan således heller ikke ydes tilskud, før end kommunalbestyrelsen har afgjort, om et eventuelt allerede fremsat forslag til ombygning vil kunne godkendes, eller en fremsat klage er afgjort.

9.5.3. Tinglysning af frafaldserklæring

Erklæringen om, at ejeren frafalder retten til at fremsætte forslag til ombygning eller til at indbringe forbudet for byfornyelsesnævnet eller domstolene, skal tinglyses på ejendommen. Erklæringen afgives med virkning for ejeren og senere erhververe af ejendommen.

Dokumentet vil blive afløst, når det ikke længere har aktualitet. Kommunen er påtaleberettiget og sørger i sin egenskab heraf for afløsningen af dokumentet.

Tilskud til kondemnerede ejer- og andelsboliger forrentes fra den dag, hvor ansøgningen om tilskud er modtaget i kommunen, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 8.

9.5.4 Tvister

Såfremt der ikke kan opnås enighed om tilskuddet størrelse, fastsættes dette af taksationskommissionen, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 9. Det er kommunalbestyrelsen, der skal rejse sagen for taksationskommissionen.

Taksationssagen gennemføres efter regler i lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse. 432/2008. Sagen kan af enhver af parterne indbringes for overtaksationskommissionen og herefter for landsretten, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 12.

9.5.5. Beregning af tilskud til ejerboliger

Tilskuddet til ejere af ejerboliger og anpartshavere opgøres som forskellen mellem værdien af det kondemnerede efter forbudet og værdien før forbudet, jf. byfornyelseslovens § 78, stk. 4.

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

Det kan ikke udelukkes, at de alternative anvendelsesmuligheder i ganske særlige tilfælde vil kunne give ejeren et lige så stort - i visse tilfælde større - økonomisk udbytte af den kondemnerede ejendom sammenlignet med situationen før kondemneringen. I så fald er der efter forslaget ikke adgang til at få tilskud.

Ved fastsættelse af det kondemneredes værdi skal udover den alternative anvendelse desuden indgå en eventuel kondemneringsfrist, der kan udgøre maksimalt 15 år, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2. En lang frist vil således kunne nedbringe tilskuddet med et beløb svarende til værdien af at bo i ejendommen.

Tilskuddet gives med virkning fra ansøgningens indgivelse, og det vil derfor være forholdene på dette tidspunkt, som indgår ved vurderingen af det kondemneredes værdi.

Såfremt en kondemneret ejendom på grund af ændrede forhold senere måtte vise sig at få en højere værdi end på tidspunktet for ansøgningens indgivelse, skal der ikke ske tilbagebetaling af tilskuddet. Omvendt vil senere ændringer, der bevirker, at værdien af det kondemnerede falder, ikke medføre, at ejeren/andelshaveren får ret til yderligere tilskud.

9.5.6. Beregning af tilskud til andels-, aktie- og anpartsboliger

Hvis ejendommen tilhører en andelsboligforening, berøres samtlige andelshavere økonomisk af kondemneringen, uanset om kondemneringen vedrører hele ejendommen eller enkelte boliger i ejendommen.

Tilskuddet beregnes således, at både de andelshavere, der bor i kondemnerede boliger og de andelshavere, hvis boliger ikke er omfattet af kondemneringen, kan få tilskud til dækning af den værdiforringelse, som andelsbeviset udsættes for.

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

- den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem handelsværdien før og efter kondemneringen, dog maksimalt andelens pris fastsat efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt beregningsreglerne i andelsboligforeningens vedtægter,
- den til andelen knyttede bolig ikke kondemneres, opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens handelsværdi før og efter kondemneringen dog maksimalt andelens pris fastsat efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt beregningsreglerne i andelsboligforeningens vedtægter.

Hvis det kun er en del af boligerne, der kondemneres, er der forskel på beregningen af det tab, som de andelshavere, der bor i de kondemnerede boliger, og de øvrige andelshavere lider. Andelshavere, der bor i kondemnerede boliger, skal have dækket den nedgang i andelens pris, der er en følge af, at boligen ikke længere kan anvendes til sit oprindelige formål. Hvis der efter kondemneringen slet ikke er nogen

anvendelsesmuligheder for boligen, har andelsbeviset ingen værdi, og tabet udgør andelsbevisets fulde værdi inkl. værdien af eventuelle individuelle forbedringer. De øvrige andelshavere skal have dækket det tab, der er en følge af, at værdien af ejendommen og dermed værdien af andelene bliver mindre som følge af kondemneringen.

Beregningsmetoden er illustreret ved nedenstående eksempel, idet det skal understreges, at talstørrelserne og forudsætningerne ikke er hentet fra eksisterende andelsboligforeninger, men er konstrueret og udelukkende har til formål at belyse, hvordan tilskuddene beregnes.

Forudsætningerne for regnestykket er en andelsboligforening bestående af 10 andelshavere, Eksempel: Der forudsættes en andelsboligforening bestående af 16 andelshavere, hvor alle andelsboliger har samme indbyrdes værdi. Ved opgørelsen af foreningens formue anvender andelsboligforeningen den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien), jf. § 5, stk. 2, litra c, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

En af boligerne kondemneres og kan efter kondemneringen ikke anvendes til andre indtægtsgivende formål. Boligen er forbedret for 40.000 kr.

Det forudsættes, at beregningen skal ske på grundlag af værdien i handel og vandel, og at ejendommen kun vil kunne sælges til et beløb, som er lavere end den i regnskabet fastsatte ejendomsværdi.

Før kondemneringen udgør nettoformuen og andelenes værdi følgende beløb:

- Ejendommens værdi fastsat i regnskabet: 24.000.000 kr.
- Ejendommens værdi i handel og vandel: 21.000.000 kr.
- Indestående prioriteter: 19.200.000 kr.
- Nettoformue: 1.800.000 kr.
- Andelenes værdi: 112.500 kr.

Efter kondemneringen af en bolig, der har en forholdsmæssig værdi på 1.312.500 kr. af den samlede ejendomsværdi, ændres beløbene således, idet der ses bort fra udbetaling af tilskud:

- Ejendommens værdi: 19.687.500 kr.
- Indestående prioriteter: 19.200.000 kr.
- Nettoformue: 487.500 kr.
- Andelenes gennemsnitlige værdi: 30.469 kr.

Behovet for tilskud er:

- Nedgang i ejendommens værdi: 1.312.500 kr.
- Værdi af forbedringer: 40.000 kr.
- Tilskud i alt: 1.352.500 kr.

Andelsboligforeningen får herefter udbetalt 1.352.500 kr., hvoraf den udbetaler 152.500 kr. til den andelshaver, der har boet i den kondemnerede bolig svarende til, at andelens pris inklusive værdi af forbedringer er reduceret fra 152.500 kr. til 0 kr.

Efter udbetaling af tilskud på 1.200.000 kr. udgør nettoformuen og andelenes værdi efter kondemneringen følgende beløb:

- Ejendommens værdi: 19.687.500 kr.
- Tilskud: 1.200.000 kr.
- Indestående prioriteter: 19.200.000 kr.
- Nettoformue 1.687.500 kr.
- Andelenes værdi (15 andele) 112.500 kr.

Som det fremgår af eksemplet medregnes den direkte ramte andelshaver ikke ved fordeling af tilskuddet på de 1.200.000 kr., idet den pågældende allerede har fået fuld kompensation for nedgangen i andelens pris.

Alle andelshaverne er således holdt skadesløse for den nedgang i andelenes pris, som kondemneringen har medført.

Tilskuddet udbetales til andelsboligforeningen, der fordeler tilskuddet mellem andelshaverne. Andelshavere, der er direkte berørt af kondemneringen, har ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen. Det er overladt til andelsboligforeningen at tage stilling til, hvordan de direkte berørte andelshavere skal indgå ved foreningens videre drift.

Med hensyn til den del af tilskuddet, der modsvarer de øvrige andelshaveres tab, er der ikke fastsat regler om, hvordan andelsboligforeningen skal anvende tilskuddet, men visse panthavere i ejendommen vil kunne stille krav om, at prioritetsgælden nedbringes som følge af den værdiforringelse af ejendommen, kondemneringen har medført.

10. Ophævelse af kondemnering

10.1. Forslag til ombygning fra ejeren.

Selv om kommunalbestyrelsen har nedlagt et forbud mod beboelse eller ophold, er det muligt, at ejeren selv ønsker at fremsætte forslag til ombygning.

Kommunalbestyrelsen skal derfor give ejeren mulighed herfor ved i brevet om meddelelse af forbuddet at fastsætte en frist for, at ejeren kan komme med forslag til ombygning, jf. byfornyelseslovens § 79, stk. 1.

Fristen skal være på mindst 2 måneder og kan kun undtagelsesvis overstige 12 måneder fra datoen for meddelelsen om forbuddet.

Selv om kondemneringen først skal træde i kraft efter nogle år, vil der normalt ikke af den grund kunne fastsættes en længere frist for fremsættelse af forslag til ombygning end 12 måneder. Fremsættes forslag til ombygning først efter fristens udløb, har kommunalbestyrelsen alligevel mulighed for at ophæve forbudet, hvis den finder, at ejendommens forhold efter ombygningen er i overensstemmelse med byggelovgivningen, eller de kondemnabile forhold i øvrigt er afhjulpet.

10.2. Godkendelse af forslag til ombygning

Kommunalbestyrelsen kan kun godkende forslag til ombygning, der har til formål at få forbudet ophævet helt. Det betyder, at samtlige de forhold, der har begrundet kondemneringen, skal afhjælpes, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 4. Forslag til ombygning, der alene har til formål at få fristen for kondemneringens ikrafttræden udskudt, kan derfor ikke godkendes. Formålet hermed er at sikre, at kondemneringen kun ophæves, hvis bygningen efter ophævelsen har en vis kvalitet og holdbarhed, så en kondemnering ikke kan blive aktuel igen efter få års forløb.

Godkendelsen af et forslag til ombygning kan meddeles med eller uden vilkår. Som betingelse for at ophæve et forbud kan kommunalbestyrelsen således også stille vilkår om gennemførelse af foranstaltninger, der afhjælper mangler, som bringer de kondemnerede lokaliteter i overensstemmelse med gældende byggelovgivning, jf. byfornyelseslovens § 79, stk. 2.

I henhold til byfornyelseslovens § 79, stk. 4, kan kommunalbestyrelsen endvidere som vilkår for at ophæve kondemneringen efter stk. 3, kræve, at der på ejendommen tinglyses en deklaration om, at ændret benyttelse af de tidligere kondemnerede lokaliteter kræver kommunalbestyrelsens samtykke efter denne lov, og at kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget.

Kommunalbestyrelsens beslutning om - med eller uden vilkår - at godkende et forslag til ombygning fremsat af ejeren inden fristens udløb skal meddeles til ejeren og eventuelle lejere.

Meddelelsen skal være skriftlig og indeholde,

- en frist på minimum 2 måneder for gennemførelse af forslaget,
- eventuelle vilkår om gennemførelse af bestemte foranstaltninger,

- eventuelt vilkår om tinglysning af deklaration om ændret benyttelse, jf. byfornyelseslovens § 79, stk. 4,
- klagevejledning henhold til byfornyelseslovens § 83. Se kapitel 11.

I det omfang lokaliteterne stadig er beboede, bør meddelelsen endvidere indeholde,

- orientering om reglerne om opsigelse, hvis en lejlighed skal rømmes,
- orientering om beboernes ret til erstatningsboliger.
- orientering om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Se kapitel 9.

Byfornyelseslovens kapitel 3 og 4 rummer mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan give støtte til gennemførelse af ombygningsforslaget. Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet hertil.

10.3. Afvisning af forslag til ombygning

Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende et rettidigt fremsat forslag til ombygning, hvis ejendommen efter forslaget vil vedblive at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen eller f.eks., hvis ejendommen er overbebygget, jf. byfornyelseslovens § 79, stk. 2.

Beslutning om at afvise ejerens forslag til ombygning skal skriftligt meddeles ejeren og indeholde oplysning om klageadgangen efter byfornyelseslovens § 83.

11. Klage, klagevejledning m.v.

11.1. Klagemuligheder

Kommunalbestyrelsens beslutninger efter byfornyelseslovens kapitel 9, kan indbringes for byfornylsesnævnet, som i sager, der vedrører kondemnering, tiltrædes af en brandmæssig sagkyndig og en læge med bolighygiejnisk sagkundskab.

Klage kan kun ske, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en bestemmelse fastsat i medfør af loven. Indbringelse kan endvidere ske, hvis beslutningen efter byfornylsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren, jf. byfornyelseslovens § 83, stk. 3.

Kondemnering og nedrivningspåbud vil dog normalt kunne siges at have videregående og betydelige følger for ejer, lejere og panthavere.

11.2. Klageberettigede

Kommunalbestyrelsens beslutninger efter byfornyelseslovens kapitel 9 kan af ejeren, erhvervslejere eller ¼ af beboelseslejerne, der er berørt af beslutningen, indbringes for byfornylsesnævnet, jf. byfornyelseslovens § 83, stk. 1.

Forbud mod beboelse eller ophold og påbud om nedrivning kan ligeledes indbringes for byfornylsesnævnet af panthaverne i ejendommen, jf. byfornyelseslovens § 83, stk. 2.

Klage skal indgives senest 6 uger efter, at meddelelse om forbud, påbud eller afslag på forbedring er kommet frem til den klageberettigede, jf. byfornyelseslovens § 87, stk. 1.

11.3. Opsættende virkning

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

11.4. Domstolsbehandling

Byfornylsesnævnets beslutninger kan af sagens parter indbringes for boligretten, jf. byfornyelseslovens § 92. Boligretten kan ligeledes kun tage stilling til spørgsmål vedrørende forståelse af loven, regler fastsat i medfør af loven, eller beslutninger med vidtgående og betydelige følger for klageren.

Reglerne om frister for indbringelse for boligretten fremgår af byfornyelseslovens § 92, stk. 2 og 5.

Hovedreglen er, at indbringelsen for boligretten ikke har opsættende virkning, jf. byfornyelseslovens § 92, stk. 6. Boligretten kan dog på begæring af en af parterne bestemme dette. Da domstolene ikke på samme måde som byfornyelsesnævnene skal træffe afgørelse inden for fastsatte frister, vil en beslutning om opsættende virkning få større betydning, når sagen er indbragt for domstolene.

12. Refusion af kommunale udgifter til kondemnering m.v.

Kommunalbestyrelsens udgifter til tilskud, erstatning og dækning af retableringsudgifter på naboejendomme afholdes af kommunen, jf. byfornyelseslovens § 82, stk. 1. Staten refunderer 50 pct. af udgifterne. Dog refunderes 60 pct., såfremt udgifterne vedrører arbejder, der udføres på bygninger eller ejendomme, der er beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere eller i det åbne land, jf. byfornyelseslovens § 82, stk. 2.

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

12.1. Refusionsberettigede udgifter

I henhold til bekendtgørelse 277/2015 om statsrefusion af udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan følgende udgifter afholdt i medfør af byfornyelseslovens kapitel 9 medtages til refusion:

Erstatninger

- Erstatning som følge af påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold, jf. byfornyelseslovens § 75 b, stk. 1. (Bilag 1, nr. 34).
- Erstatning som følge af påbud om nedrivning af en kondemneret bygning, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 5. (Bilag 1, nr. 35)
- Kommunens nødvendige og rimelige udgifter til sagers behandling ved taksationskommissioner og domstolene, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 6. (Bilag 1, nr. 36)

Kondemneringstilskud

- Tilskud til ejere af ejerboliger, andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber og anpartshavere, som er omfattet af kapitel II-IV i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, hvis bolig omfattes af et forbud mod beboelse eller ophold efter byfornyelseslovens § 76, jf. § 78 i samme lov. (Bilag 1, nr. 49)

Påbudte foranstaltninger ved kondemnering

- Udgifter til nedrivning og ryddeliggørelse af grunden, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 5. (Bilag 1, nr. 50)
- Udgifter til dækning af retablering af naboejendomme som følge af et nedrivningspåbud, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 7. (Bilag 1, nr. 51)
- Kommunalbestyrelsens udgifter til bistand i forbindelse med retssager efter byfornyelseslovens § 77, stk. 7. (Bilag 1, nr. 52)
- Udgifter ved at lade udføre foranstaltninger efter byfornyelseslovens § 76, stk. 10, og § 77, stk. 8. Udføres foranstaltningerne for ejerens regning, kan udgifterne først medtages til refusion, når det er konstateret, at udgiften ikke kan inddrives hos ejeren. (Bilag 1, nr. 53)

- Udgifter til indgreb i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare, jf. bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer. (Bilag 1. nr. 56).

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 18. maj 2015

CARSTEN HANSEN

Indholdsfortegnelse

1. KOMMUNALBESTYRELSENS TILSYN
 - 1.1. Tilsynet
 - 1.2. Anden lovgivning
 - 1.3. Anvendelsesområde
 - 1.4 Kommunalbestyrelse eller delegation til boligkommission eller stående udvalg
2. BOLIGKOMMISSIONER
 - 2.1. Boligkommissionens sammensætning
 - 2.2. Boligkommissionens kompetence
 - 2.3. Afstemningsregler
 - 2.4 Medhjælp, udgifter, vederlag
3. KONDEMNABLE FORHOLD
 - 3.1. Sundhedsfare
 - 3.1.1. Minimumskrav
 - 3.2. Brandfare
4. BESIGTIGELSE
 - 4.1. Adgang til besigtigelse
 - 4.2. Underretning
 - 4.3. Tidspunktet for varslingen og varslingskrivelsens form
 - 4.4. Varslingskrivelsens indhold
 - 4.5. Partens indsigelser
 - 4.6. Fravigelser af kravet om varsling
 - 4.7. Kommunalbestyrelsens oplysningspligt ved fravigelse af reglen om varsling
 - 4.7.1. Skriftlig meddelelse
 - 4.7.2 Mundtlig meddelelse
 - 4.7.3. Legitimation
 - 4.7.4. Skånsomhed ved foretagelsen af indgrebet
 - 4.7.5. Besigtigelsesrapport
 - 4.8. Destruktive indgreb
5. FORBUD (KONDEMNERING)
 - 5.1. Forbuddets omfang
 - 5.2. Frist for kondemneringens ikrafttræden
 - 5.3. Partshøring
 - 5.4. Forbuddets indhold og meddelelse
 - 5.5. Tinglysning af forbud
 - 5.6. Prioritetsbegrænsning
 - 5.7. Omvurdering af kondemnerede ejendomme
 - 5.8. Kommunalbestyrelsens rydning af kondemnerede lokaliteter
 - 5.9. Ændring og forbud
 - 5.10. Ophævelse af et forbud
6. PÅBUD
 - 6.1. Påbud om afhjælpning af de kondemnable forhold
 - 6.2. Formkrav til påbud om afhjælpning af kondemnable forhold
 - 6.3. Ejeren efterkommer ikke påbud om afhjælpning af kondemnable forhold
 - 6.4. Tinglysning

7. AFSPÆRRING OG NEDRIVNING

- 7.1. Påbud om afspærring
- 7.2. Påbud om nedrivning
- 7.3. Formkrav til påbud om afspærring eller nedrivning
- 7.4. Ejeren efterkommer ikke påbud
- 7.5. Tinglysning

8. MIDLERTIDIGT ÆNDRINGSFORBUD

- 8.1. Manglende beslutningsgrundlag
- 8.2. Frister og virkning
- 8.3. Meddelelse og tinglysning

9. ERSTATNING, OFFENTLIG STØTTE M.V.

- 9.1. Kondemnering
- 9.2. Erstatning ved afhjælpningspåbud
 - 9.2.1. Tinglysning af tabstilbagebetalingsdeklaration
 - 9.2.2. Klage over erstatningsfastsættelsen
- 9.3. Støtte ved afhjælpningspåbud
- 9.4. Nedrivning, afspærring m.v.
- 9.5. Tilskud til ejere af ejerboliger, andelsboligforeninger m.v.
 - 9.5.1. Ansøgning om tilskud
 - 9.5.2. Betingelser for tilskud
 - 9.5.3. Tinglysning af frafaldserklæring
 - 9.5.4. Tvister
 - 9.5.5. Beregning af tilskud til ejerboliger
 - 9.5.6. Beregning af tilskud til andels-, aktie- og anpartsboliger

10. OPHÆVELSE AF KONDEMNERING

- 10.1. Forslag til ombygning fra ejeren.
- 10.2. Godkendelse af forslag til ombygning
- 10.3. Afvisning af forslag til ombygning

11. KLAGE, KLAGEVEJLEDNING M.V.

- 11.1. Klagemuligheder
- 11.2. Klageberettigede
- 11.3. Opsættende virkning
- 11.4. Domstolsbehandling

12. REFUSION AF KOMMUNALE UDGIFTER TIL KONDEMNERING M.V.

- 12.1. Refusionsberettigede udgifter