Børne-, Ældre- og Boligministeriet
snb@baebm.dk

BL – Danmarks Almene Boliger
Studiestræde 50
1554 København
Tlf: 3376 2000
www.bl.dk
bl@bl.dk

09. november 2026

Høringssvar – Høring over ændringer af vejledning om kondemnering

BL – Danmarks Almene Boliger har den 9. oktober 2026 modtaget høring over ændringer af vejledning om kondemnering.

BL har følgende bemærkninger.

Manglende afsnit

Udkastet mangler de afsnit, der skal beskrive almene boligorganisationers retsstilling. Afsnit 2 henviser til afsnit 11.1.2 om undtagelser for almene boligorganisationer, og afsnit 11.1.1, 11.1.3, 11.3.1 og 8.3.7. Afsnit 11 har ingen underafsnit, afsnit 8.3.7 findes ikke. Derudover springer nummereringen fra afsnit 6.6.3.2 til 6.8.4.

BL ser gerne, at ministeriet oplyser, om de manglende afsnit vil blive sendt i høring. Det vil desuden være en hjælp, hvis vejledningen belyser samspillet mellem byfornyelseslovens § 75 a, stk. 2, og almenboliglovens § 165, om anmeldelsesordningen i § 80 a gælder for almene boligorganisationer, og hvordan prioriteringsindskrænkningen i § 76, stk. 7, påvirker almene afdelingers finansiering.

Om besigtigelse oplyser afsnit 5.2.4.1, at kommunen i udlejningstilfælde kun skal underrette lejeren og ikke udlejeren. Retssikkerhedslovens § 5 bruger blot ordet "parten" og definerer det ikke. BL opfordrer til, at boligorganisationen som ejer og ansvarlig for afhjælpning underrettes samtidig med lejeren. Vejledningen kunne også nævne byfornyelseslovens § 105, stk. 5, som giver ejere og brugere adgang til at indbringe spørgsmål om adgang for byfornyelsesnævnet, og retssikkerhedslovens § 2 om proportionalitet.

Indeklima og brandfare

Afsnit 5.2.6.1 nævner asbest, radon, PCB og bly, men angiver ikke, hvilke grænseværdier der skal lægges til grund, eller hvornår et forhold udgør sundhedsfare.

Afsnit 5.2.6.2 angiver både, at en lovligt opført ejendom ikke senere kan mødes med skærpede krav, og at kommunen kan lægge vægt på den tekniske udvikling og på beklædninger, der kan fremskynde en brand. Forholdet mellem de to kunne uddybes.

Endelig angiver afsnit 5.2.6.2, at brandsikringsloven bør anvendes, hvis den alene kan afhjælpe faren, mens afsnit 11 siger, at tilsynet efter byfornyelsesloven gælder uanset andre myndigheders tilsyn. Det vil være en hjælp at få beskrevet, hvornår det ene eller det andet regelsæt anvendes.

Forholdet til almenboligloven

Det fremgår af afsnit 6.4.1, jf. byfornyelseslovens § 75 a, stk. 2, at kommunalbestyrelsen ikke kan meddele afhjælpningspåbud efter byfornyelsesloven i tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen kan meddele påbud efter almenboliglovens § 165, stk. 1 eller § 89, stk. 2, i lov om friplejeboliger. Det bør overvejes at tydeliggøre i vejledningen, i hvilke tilfælde det ene eller det andet regelsæt finder anvendelse for almene afdelinger, herunder hvordan kondemneringsreglerne i øvrigt forholder sig til de almene tilsyns- og påbudsbestemmelser.

Kondemnering af en almen afdeling berører både tilsynet efter almenboligloven og Landsbyggefondens støttesystem. BL finder, at kondemnering bør ske i dialog med boligorganisationen og Landsbyggefonden. Hvor en støttet renovering er på vej, bør kommunen udnytte muligheden for en frist på op til 15 år efter § 76, stk. 2, så renoveringen kan gennemføres, før forbuddet får virkning. Afsnit 8.3.2 om genhusning kan give anledning til fortolkningsspørgsmål, fordi flere regler, der angår udlejeren, ikke er nævnt. Det gælder udlejerens oplysningspligt over for nye lejere efter § 60, at udlejeren ikke kan opsige under midlertidig genhusning efter § 63, og opsigelsesreglerne i § 58, stk. 2-4. Vejledningen omtaler heller ikke undtagelserne i § 65, stk. 2-5, til pligten til at stille lejligheder til rådighed som erstatningsboliger, eller lejernes ret til indfasningsstøtte efter § 67.

Økonomiske konsekvenser for almene afdelinger

Kondemnering er erstatningsfri, jf. afsnit 8.3, og det følger af afsnit 8.3.1.1, at det særlige tilskud efter byfornyelseslovens § 78 alene kan ydes til ejere af ejerboliger og private andelsboligforeninger m.v., ikke til ejere af udlejningsejendomme. Almene boligorganisationer vil derfor ikke være berettiget til tilskud i forbindelse med en kondemnering, hvilket kan have betydelige økonomiske konsekvenser for de berørte boligorganisationer.

Klage

I afsnit 10 om klage nævner vejledningen "boligejere". BL antager, at der menes boliglejere, jf. § 83, stk. 1. Fristen på 4 uger for at indbringe nævnets afgørelse for boligretten (§ 92, stk. 2) og beboerrepræsentanters adgang til at indbringe afgørelsen efter § 92, stk. 3, er ikke nævnt, og sidstnævnte har betydning for almene afdelingsbestyrelser.

Formuleringen "samt hvis" kan desuden læses, som om begge betingelser for at indbringe en sag for nævnet skal være opfyldt, mens § 83, stk. 3, giver mulighed for at tillade indbringelse, når afgørelsen har almindelig interesse eller videregående betydelige følger.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør