



KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION

BERETNING 2022-2025

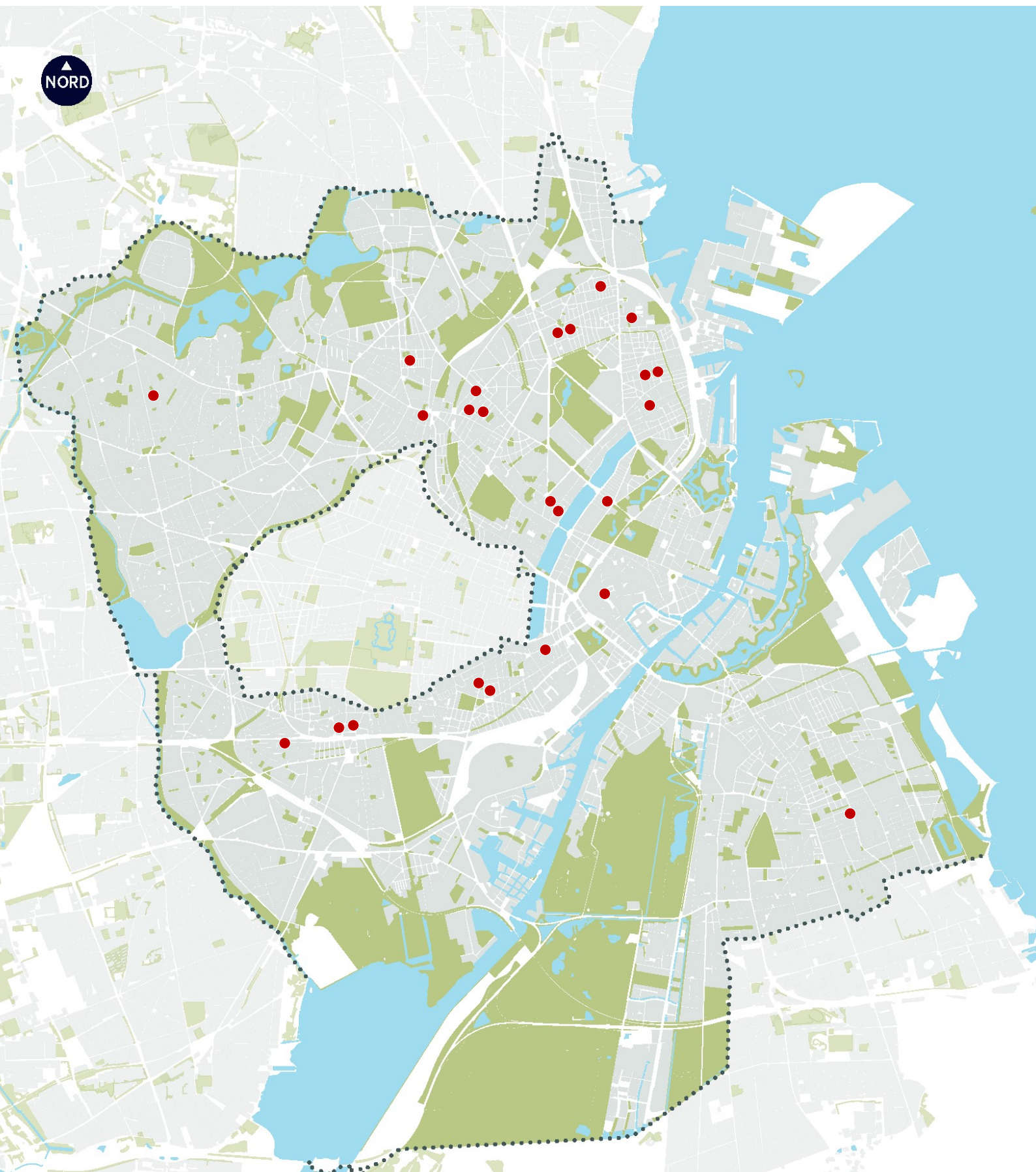


INDHOLDSFORTEGNELSE

1. FORORD	s. 4
2. OM KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION	s. 5
- Boligkommissionens sammensætning	s. 5
- Boligkommissionens Sekretariat	s. 5
3. BOLIGKOMMISSIONEN OG SEKRETARIATET	s. 6
- Tilsynspligt og Boligkommissionens virke	s. 6
- Henvendelser til Boligkommissionen -Vejledning og tværgående samarbejde	s. 7
- Besigtigelser	s. 7
- Når Boligkommissionen behandler sager	s. 7
- Hvad betyder kondemnering og hvilke konsekvenser har en kondemnering?	s. 8
- Genhusning	s. 8
4. KLAGESAGER – BYFORNYELSESNÆVNET OG BOLIGRETEN	s. 9
- Klageadgang	s. 9
- Klagesager i perioden 2022-2025	s. 9
5. BOLIGKOMMISSIONENS PRAKSIS	s. 10
- Tidligere praksis	s. 10
- Praksisændring 2022 – Beslutning om opsøgende indsats for udeliggende wc'er	s. 10
6. DEN OPSØGENDE INDSATS MOD UDELIGGENDE WC – 2022-2025	s. 11
- Baggrund	s. 11
- Arbejdsgang for indsatsen	s. 11
- Resultat af indsatsen	s. 11
7. BOLIGKOMMISSIONENS TILSYN MED BEBOELSES- OG OPHOLDSRUM	s. 12
- Om sundhedsfarlige forhold	s. 12
- Om tilfredsstillende indeklima	s. 13
- Om tilfredsstillende adgang til wc	s. 14
- Om brandfarlige forhold	s. 15
8. OM AFSPÆRRING OG NEDRIVNING	s. 16
- Afspærring	s. 16
- Nedrivning	s. 16
9. OM FORSLAG TIL OMBYGNING	s. 17
10. OM ULOVLIG BEBOELSE	s. 17

Fordeling af kondemneringer i 2022-2025 i København.

Hvert prik symboliserer en ejendom, hvor mindst én bolig er blevet kondemneret i årene 2022-2025. I alt er 24 ejendomme berørt, og det vedrører 138 boliger.



1. FORORD

Sundhed i hverdagen og det at sikre gode boligsociale forhold

I de sidste mange år har Boligkommissionen været talerør for de udsatte borgere, som hverken kan overskue at ændre adfærd eller vil have mulighed for at flytte sig, eller stille krav til at få udbedret forholdene. En vigtig opgave, som er med til at sikre de gode boligsociale forhold.

Sekretariatet for Boligkommissionen oplever en stigning i antallet af henvendelser i takt med at Boligkommissionen bliver stadig mere anvendt af københavnernes. Karakteren af henvendelserne varierer meget, men omhandler, for langt den største dels vedkommende, spørgsmål om skimmelsvamp. Behandlingen af disse henvendelser håndteres af sekretariatet sammen med Almene Boliger og Byggemyndigheden, som deler opgaven mellem sig, når vi taler om sundhed og sikkerhed i den enkelte bolig. Den stigende opmærksomhed hos borgerne på gode og sunde boliger bevirker endvidere, at sekretariatet nu i højere grad modtager henvendelser om problematiske forhold i ejendomme af langt mere kompleks karakter, både ift. det bygningsmæssige, men også med sociale aspekter. Samlet set er det en indikator på, at det københavnske boligmarked er under pres.

Når vi skal forberede os på en ny tid og nye måder at arbejde med tryghed på

Corona-epidemien i 2020 og 2021 gjorde, at fokus på at sikre gode sanitære forhold for alle boliger steg, og det gav en øget politisk opmærksomhed på, at det er vigtigt, at den enkelte borger, eller familie har adgang til eget toilet og bad i tilknytning til sin bolig. Derfor blev der i denne periode etableret en opsøgende indsats rettet mod familieboliger for at få konkretiseret hvor mange boliger, der fortsat ikke har eget toilet inde i lejligheden.

At dele toilet, eller have toilet på bagtrappen er en udfordring, hvis du får behov for at kunne isolere dig i din bolig, og ligeledes kan fælles toiletter også være en social og generel hygiejnemæssig udfordring på daglig basis. Et forhold som især kan udfordre i boliger, hvor naboen er sårbar og måske i mange år, har levet med deletoilet. Denne indsats er en fortsættelse af en øremærket pulje under Bygningsfornyelse, som siden 2020 har været med til at hjælpe de, som har boliger uden toilet og bad i

lejligheden. En indsats der har medført, at København nu er på niveau med de andre større byer i landet, og som fremadrettet også kan hjælpe borgere, som bor i de ca. 800 små klubværelser uden tidssvarende toiletforhold for boligtypen.

Københavns boliger skal være sunde og sikre – for alle uanset de sociale forhold!

Det fremgår af byfornyelsesloven, at det er kommunens pligt at føre tilsyn med boliger og sikre, at boliger og opholdsrum ikke er sundheds- eller brandfarlige at opholde sig i for mennesker. Dette er en vigtig indsats i en storby, hvor Boligkommissionen kan være en sidste mulighed for borgere, der er endt med at bo og leve under svære forhold.

Forvaltningen oplever stadig sager med ejendomme, hvor der forekommer meget grove overtrædelser af både bygningernes anvendelse og forholdene, hvorunder udlejer lader lejerne bo i ejendommene. Vi oplever, at familieboliger bliver udlejet som klubværelser, og uden de nødvendige tilladelser fra byggemyndighederne. Resultatet kan være overbelastede boliger med en stor brandfare som følge af overbelastede og fejlbehæftede installationer, såsom toilet og bad. Ligeledes oplever sekretariatet en stigning i henvendelser fra borgere, som enten har købt, eller lejet sig ind i nybyggeri. Det er borgere som oplever at komme i klemme, mens der er konflikter om ansvaret for at udbedre byggeskader – byggeskader der udløser skimmelsvamp. Dette uagtet, at der er tale om nye boliger, hvor dette ikke burde være tilfældet.

Tak til Boligkommissionens medlemmer for at bidrage til dette vigtige arbejde!



Line Barfod, formand for Boligkommissionen

2. OM KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION

Boligkommissionen er nedsat af Borgerrepræsentationen for at føre tilsyn med, at boliger i Københavns Kommune ikke er sundheds- eller brandfarlige for mennesker at opholde sig i. Boligkommissionen har i perioden 2022-2025 mødtes til 2 fysiske møder årligt, på nær enkelte møder, som blev aflyst. Kommissionen har herudover løbende truffet en række afgørelser ved skriftlig votering.

Boligkommissionens sammensætning

Boligkommissionen skal bestå af 9 medlemmer¹	Boligkommissionens medlemmer ved udgangen af 2025
1 formand/forperson, som skal være medlem af Borgerrepræsentationen I Københavns Kommune er det Teknik- og Miljøborgmesteren, der er formand for Boligkommissionen.	Line Barfod Suppleant: Klaus Goldschmidt Henriksen
2 medlemmer, der skal være medlemmer af Borgerrepræsentationen	Marcus Vesterager Suppleant: Andreas Keil Helle Jønch Suppleant: Morten Melchior
1 medlem, der skal være læge	Lene Caspersen Suppleant: Ane Just Ohrt
1 medlem, der har brandmæssig sagkundskab	Henriette Elmer Suppleant: Morten Valkvist
1 medlem, der er bygningsagkyndig	Robert Nielsen Suppleant: Erik Vinding
1 medlem, der er jurist	Marianne Mørk Suppleant: Mari Bech
1 medlem efter indstilling af de større grundejerforeninger i kommunen	Susanne Husted-Andersen Suppleant: Tage Bergsbo
1 medlem efter indstilling af de større lejerforeninger i kommunen	Helene Toxværd Suppleant: Claus Højte
1 medlem efter indstilling af de almene boligorganisationer i kommunen	Rikke Thy Suppleant: Camilla Hegnsborg
1 medlem efter indstilling fra afdelingsbestyrelserne i de almene boligorganisationer i kommunen	Rene Erik Madsen Suppleant: Jeanette Dunn

Boligkommissionens Sekretariat

Københavns Boligkommission bliver sekretariatsbetjent af enheden Bygningsfornyelse, som er placeret i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Sekretariatet består af:

Kristine Dose Bertelsen, enhedschef
Birgitte Kortegaard, teamkoordinator
Lisbeth Ravn Jensen, jurist
Julia Loichtl, arkitekt
Karl Jonas Östvall, arkitekt

¹Byfornyelseslovens § 81

3. BOLIGKOMMISSIONEN OG SEKRETARIATET

Tilsynspligt og Boligkommissionens virke

Det er en kommunalbestyrelses ansvar at sikre, at bygninger ikke udgør en sundhedsrisiko eller brandfare på grund af deres placering, indretning eller andre faktorer, når folk bor eller opholder sig i dem².

I Københavns Kommune har Borgerrepræsentationen besluttet³, at tilsynet skal varetages af en boligkommission på Borgerrepræsentationens⁴ vegne. Boligkommissionens medlemmer er valgt for 4 år ad gangen, hvilket svarer til den kommunale valgperiode.

Kort fortalt er det Boligkommissionens opgave at beslutte, om der skal være forbud mod at bo eller opholde sig i boliger eller på opholdssteder, der kan være brand- og/eller sundhedsfarlige. Du kan læse mere om det i 6. afsnit.

Sundhed⁵

I forhold til sundhed skal Boligkommissionen især tage hensyn til, om en bolig eller et opholdsrum afviger væsentligt fra et eller flere forhold, når det skal vurderes, om en bolig eller et opholdsrum er sundhedsfarlig for mennesker. Kommissionen skal blandt andet tage stilling til om boligen/opholdsrummet har tilfredsstillende beskyttelse mod fugt, kulde, varme og støj og tilfredsstillende adgang til wc.

Brandfare⁶

Boligkommissionen skal særligt tage hensyn til byggemåden, indretningen af de enkelte lejligheder og rum, samt adgangsforholdene, når det skal vurderes om personer, som opholder sig i en bygning, bliver udsat for brandfare.

Konsekvenser af Boligkommissionens beslutning om kondemnering

Hvis Boligkommissionen beslutter at forbyde beboelse eller ophold i en ejendom (kondemnering), skal de, der bor der, flytte inden den tidsfrist, der bliver fastsat sammen med beslutningen⁷. Beboerne har ofte ret til at blive genhuset. Du kan læse mere om det i 6. afsnit.

Boligkommissionen kan samtidig beslutte at give ejeren et påbud om at afhjælpe de forhold, der har dannet grundlag for afgørelsen om kondemnering⁸.



Opbevaring af bohøve på flugtveje udgør et brandfarligt forhold.

²Byfornyelseslovens § 75, stk. 1.

³Borgerrepræsentationens beslutning i mødet d. 03.12.2021

⁴Byfornyelseslovens §81, stk. 1

⁵Byfornyelseslovens §75, stk. 2, 3 og 4

⁶Byfornyelseslovens § 75, stk. 5

⁷Byfornyelseslovens §76, stk. 1

⁸Byfornyelseslovens § 75a, stk. 1

Henvendelser til Boligkommissionen går gennem sekretariatet - Vejledning og tværgående samarbejde

Det er Boligkommissionens sekretariat, der i det daglige modtager og besvarer henvendelser til Boligkommissionen om muligt problematiske boligforhold. Henvendelserne kommer fra borgere, ejendomsejere, andre dele af den kommunale forvaltning, og fra andre myndigheder, herunder politiet eller sociale myndigheder. Henvendelserne omhandler primært beboeradfærd, skimmelsvamp, og mindre grad brandforhold og statik. Derudover er det i de sidste år også flere henvendelser der omhandler byggeskader og opfølgning på byggesager.

Når der kommer henvendelser til Boligkommissionen, er en stor del af sekretariatets arbejde at oplyse om, hvad Boligkommissionens opgave er, og hvordan typiske sager bliver behandlet ved Boligkommissionen. Det er særligt vigtigt at oplyse, hvad det har af konsekvenser for beboere og ejendomsere, når Boligkommissionen beslutter sig for at kondemnere en bolig/ejendom.

En afgørelse om kondemnering er altid meget indgribende, og det er i de fleste tilfælde helt afgørende, at alle andre løsningsmuligheder er afprøvet, før Boligkommissionen træffer afgørelse om, at nedlægge forbud mod beboelse. Det kan eksempelvis være ved at inddrage og samarbejde med byggemyndigheden, brandmyndighederne eller de sociale myndigheder. Mange af de henvendelser, der kommer til Boligkommissionen, bliver på den måde håndteret, inden de ender som sager i Boligkommissionen.

Når folk henvender sig, vurderer sekretariatet, om der er behov for at undersøge sagen nærmere.

Boligkommissionens sekretariat foretager besigtigelser på vegne af Boligkommissionen

Når Boligkommissionens sekretariat vurderer, at der er begrundet mistanke om, at en beboet bolig er sundhedsfarlig eller brandfarlig at opholde sig i for mennesker, tager sekretariatet på besigtigelse i boligen.

Besigtigelsen bliver varslet over for beboeren. Varslingen sker sædvanligvis med mindst 14 dages varsel af hensyn til beboeren og eventuelt andre, der vil være berørt at besigtigelsen.

Varslingen indeholder orientering om, at beboeren har mulighed for at klage over beslutningen om at afholde besigtigelse og indeholder en klagefrist.

Når sekretariatets medarbejdere kommer ud til besigtigelsen, gennemgår de boligen for brand og/eller sundhedsfarlige forhold. Der kan være behov for at få hjælp fra eksterne rådgivere, især når det handler om at finde ud af, om forekomst af skimmelsvamp eller andre forhold udgør en sundheds- eller brandrisiko. Sekretariatet vurderer herefter, om der er grundlag for at få Boligkommissionen til at træffe afgørelse i sagen.

Når Boligkommissionen behandler sager og træffer afgørelser

Når Boligkommissionens medlemmer skal træffe afgørelse i en sag, får de en sagsgennemgang og et forslag til afgørelse fra sekretariatet. Forslaget er sekretariatets faglige anbefaling og vurdering af sagen. Sekretariatet sørger for, at sagen er tilstrækkeligt oplyst og at sagen indeholder alle relevante oplysninger og eventuelle rapporter fra eksterne undersøgelser, fotoregistrering, plantegninger mv., som indgår i sekretariatets faglige anbefaling til Boligkommissionen.

En sag bliver sendt i høring blandt sagens parter, typisk ejendommens beboere og ejer, inden den bliver forelagt for Boligkommissionen til afgørelse. Eventuelle høringssvar fra sagens parter bliver medtaget i sagsfremstillingen til Boligkommissionen.



Skimmelsvamp i bolig udgør sundhedsfare.

Hvad betyder kondemnering og hvilke konsekvenser har en kondemnering?

Kondemnering betyder, at en bygning, eller en del af en bygning, er blevet erklæret uanvendelig som bolig eller som opholdsrum for mennesker, enten på grund af brandfare og/eller sundhedsfare.

En kondemnering er med andre ord et forbud mod beboelse eller et forbud mod ophold for mennesker i en given bygning eller en del af en bygning/ejendom.

Når Boligkommissionen træffer afgørelse om at kondemnere, opstår der samtidig et pantsætningsforbud. Ejendomssejeren kan derfor, som alt overvejende hovedregel, ikke optage lån eller omprioritere eksisterende lån i ejendommen ud over ejendommens grundværdi, medmindre ejer optager lån til at afhjælpe de forhold, der er årsagerne til kondemneringen⁹.

Boligkommissionens sekretariat tinglyser en servitut på ejendommen om, at boligen/ejendommen er kondemneret og ikke må benyttes som bolig og/eller ophold og at ejendommen er underlagt lånerestriktioner. Tinglysningen skal sikre, at det er tydeligt for alle, at der er nedlagt forbud mod beboelse/ophold på ejendommen, så kondemneringen og pantsætningsforbuddet bliver overholdt.

Genhusning¹⁰

Når Boligkommissionen træffer afgørelse om at kondemnere en boligenhed, har beboerne som udgangspunkt ret til at få tilbudt en erstatningsbolig. Beboerne kan også have ret til at få økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Lejere skal dog have en almindelig uopsigelig lejekontrakt for at være berettiget til at få anvist en erstatningsbolig. Retten til at få anvist en erstatningsbolig indtræder tidligst 6 måneder før det tidspunkt, hvor boligen skal være fraflyttet.

⁹Byfornyelseslovens § 75, stk. 7-9

¹⁰Byfornyelseslovens kapitel 8



Forekomst af skimmelsvamp i et soveværelse.

4. KLAGESAGER - BYFORNYELSESNÆVNET OG BOLIGRETEN

Klageadgang til Byfornyelsesnævnet¹¹

Ejendomsejere og **lejere af erhvervslokaler, samt panthavere** kan klage til Byfornyelsesnævnet, hvis de er uenige i Boligkommissionens beslutning/afgørelse. Man kan ikke klage til kommunalbestyrelsen/Borgerrepræsentationen over Boligkommissionens afgørelser.

Som udgangspunkt kan **lejere** kun klage til Byfornyelsesnævnet, hvis det er mindst 1/4 af en ejendoms lejere, der er berørt af en beslutning/afgørelse, som Boligkommissionen har truffet.

Byfornyelsesnævnet kan dog vælge også at behandle klager fra enkelte lejere, hvis Byfornyelsesnævnet synes, at klagen har principiel betydning eller hvis Boligkommissionens beslutning har 'videregående betydelige' følger for klageren.

Byfornyelsesnævnet skal have klagen senest 6 uger efter, at klageren har modtaget afgørelsen fra Boligkommissionen.

Boligretten

Når en sag er blevet behandlet og afgjort i Byfornyelsesnævnet, kan sagens parter indbringe sagen for boligretten. Klageadgangen til boligretten er imidlertid mere begrænset end klageadgangen til Byfornyelsesnævnet.

En sag skal som hovedregel indbringes for boligretten senest 4 uger efter, at en sags parter er blevet underrettet om Byfornyelsesnævnets afgørelse.

Klagesager i perioden 2022-2025

Der er blevet klaget til Byfornyelsesnævnet over Boligkommissionens afgørelser for 13 boliger, ud af de 138 boliger, hvor der er nedlagt forbud mod beboelse i perioden 2022-2025.

Der er herudover blevet klaget over Boligkommissionens afvisning af tilladelse til pantsætning i en ejendom.

Klagerne har primært vedrørt afgørelser om kondemnering af boliger med udeliggende toiletter. Nogle klager har omhandlet selve kondemneringen, andre har været klager over den fraflytningsfrist, den pågældende beboer har fået til at afhjælpe det/de kondemnabile forhold. Der er også blevet klaget over påbud om afhjælpning af brandfarlige forhold, samt begrænsninger i pantsætning for ejendommen, der følger en kondemnering.

Byfornyelsesnævnet har behandlet alle klager og ændret beslutningen om kondemnering i 1 sag og har ændret fristen på ikrafttrædelsesdatoen på kondemnering i 3 sager. Der er også 1 sag der vedrørte lånoptagelse i ejendommen, hvor Byfornyelsesnævnet gav ejer ret i at optage lån i ejendommen, på trods af begrænsningerne der følger en kondemnering.

Der er 2 sager, der er påklaget til Boligretten. Den ene blev afvist. Den anden er berammet til ultimo 2026.

¹¹Byfornyelseslovens § 83 og §87

5. BOLIGKOMMISSIONENS PRAKSIS

Praksis for toiletfaciliteter på bagtrappen

I København har der historisk været mange boliger, som udelukkende havde adgang til toiletfaciliteter uden for boligenheden/lejligheden.

Udeliggende toiletfaciliteter kan have forskellige former:

- Eget toilet på bagtrappen og på samme repos som lejligheden.
- Toilet, der deles med naboen, og på samme repos som lejligheden, beliggende på bagtrappen.
- Eget toilet beliggende i et trappeløb, enten op eller ned, på bagtrappen.
- Toilet, der deles med naboen, beliggende i et trappeløb, enten op eller ned, på bagtrappen.

Udeliggende toiletter kan udgøre forskellige grader af sundhedsfare, afhængigt af placering i forhold til boligen og øvrig indretning af toiletrummet. Toiletforhold er et særligt fokusområde i loven. I kølvandet på Covid-19 pandemien blev udeliggende toiletter et særligt fokusområde for Boligkommissionen. På Københavns Boligkommissions første møde¹² i funktionsperioden 2022-2025 vedtog kommissionen på ny¹³ at oprette en opsøgende indsats for at få etableret toiletter inde i de lejligheder, der fortsat ikke havde eget toilet inde i lejligheden. Den opsøgende indsats blev etableret som en del af Boligkommissionens tilsyn. Læs mere om den opsøgende indsats i 6. afsnit.

Beslutningen ændrede den vejledende praksis Boligkommissionen vedtog i foråret 2015:

- at Boligkommissionen beslutter vejledende retningslinjer for sager, som forvaltningen forelægger til kommissionens beslutning.
- at et udeliggende toilet ikke i sig selv og på forhånd betragtes som sundhedsskadeligt.
- at Boligkommissionen alene kondemnerer sundhedsskadelige forhold, mens utidssvarende boligforhold behandles i frivilligt samarbejde med ejerne og prioriteres højt i forbindelse med tildeling af byfornyelsesstøtte.

Boligkommissionen har på baggrund af den opsøgende indsats siden 2022 truffet afgørelse om kondemnering for de boliger uden toiletfaciliteter inde i egen bolig, som er blevet forelagt for kommissionen.

Ved vurdering af toiletforholdene, er der lagt vægt på om toilettet deles mellem husstande, og om der er håndvask, da dette har en stor indvirkning på spredning af sygdomme. Herudover, tages det i betragtning, om der er mulighed for at låse døren udefra, og dermed forhindre at andre personer bruger toilettet. Der er også taget hensyn til om toiletrummet er opvarmet, da mangel på dette kan medføre at vandet fryser i rørene. En anden faktor, er manglende ventilation, som kan øge fugtniveauet, hvilket kan føre til skimmelsvamp og øge risikoen for luftbårne sygdomme.

Boliger med fælles toiletrum på bagtrappen har fået et påbud om at etablere toilet inde i boligen inden for 4 år. Boliger med eget udeliggende wc har fået påbud om at etablere toilet ved nuværende beboers fraflytning.

¹²1. møde i kommissionen: 30. marts 2022

¹³Boligkommissionen vedtog i 2008 en opsøgende indsats i forhold til udeliggende toiletter. Indsatsen blev indstillet af forvaltningen i 2012 og ændret til en informationsindsats.

6. DEN OPSØGENDE INDSATS MOD UDELIGGENDE WC 2022-2025

Baggrund

Københavns Kommune har i mange år arbejdet på at forbedre de sanitære forhold i byen, især for at forhindre spredning af smitsomme sygdomme. Udeliggende toiletter, især når de deles mellem flere husstande, gør det vanskeligt at sikre effektiv isolation, når en eller flere beboere er syge med smitsomme sygdomme og dette kan medvirke til at forværre smittespredning ud over den enkelte boligenhed. Netop denne problematik fik fornyet betydning under Coronavirus-pandemien, da der i København stadig er mange boliger med wc udenfor boligen, og nogle deler endda wc på bagtrappen.

Københavns Kommune har i lang tid tilbudt støtte til at etablere wc i boliger der mangler dette. Siden 2019 har der også været øremærket pulje til dette formål. For yderligere at fremskynde afhjælpning af problemet, besluttede Københavns Boligkommission den 30. marts 2022 at igangsætte en opsøgende indsats for at håndtere problemet med udeliggende wc'er.

Der blev tilknyttet to medarbejdere med forankring i Boligkommissionens Sekretariat i årene 2023-2025 til opgaven¹⁴. Dermed igangsattes arbejdet med at gennemgå byen systematisk og indstille ejendomme til Boligkommissionens vurdering.

Arbejdsgang for indsatsen

Ejendomme med fællestoiletter samt ejendomme med flest antal boliger med udeliggende toiletter blev prioriteret.

Den opsøgende indsats har 2022-2025 kontaktet ejerne til 941 boliger, der stod registreret uden wc ved tidspunktet for indsatsens opstart.

Ejendommenes ejere blev kontaktet, med henblik på at verificere de forhold, der stod registreret i BBR. Det viste sig, at mange boliger havde fået etableret WC, men ikke havde registreret dette i BBR.

Ejerne blev vejledt til at få forholdene korrekt regi-

streret i BBR, og således er antallet af boliger med udeliggende WC mindsket markant gennem korrigering af data.

Under indsatsen 2022-2025 er der blevet gennemført besigtigelser i 24 beboelsesejendomme, hvor man havde oplysninger om, at der manglede wc i boligenheder.

Ejer er blevet vejledt om muligheder til at få støtte til etablering af WC i boligerne, og derigennem afhjælpe forholdene.

Resultat af indsatsen

Indsatsen har medført, at oplysningerne for 429 boliger er blevet rettet i BBR, så registreringerne svarer til de faktiske forhold.

19 af de besigtigede ejendomme er blevet indstillet til Boligkommissionens vurdering. På den baggrund har Boligkommissionen truffet afgørelse om kondemnering af 133 boliger.

I flere tilfælde har den opsøgende indsats ført til, at ejendommene har søgt om byfornyelsestilskud til ombygningsprojekter, hvor der bliver etableret indeliggende wc i alle boliger. Siden 2020, har cirka 170 boliger fået udbedret deres toiletforhold, enten ved egen hjælp eller med hjælp fra kommunens byfornyelsespulje.

Indsatsen har bidraget til, via både datakorrektion og fysisk etablering af wc, at København ikke længere ligger i bunden, sammenlignet med andre storbyer i landet, men nu er på samme niveau som de øvrige byer ift. antallet af boliger med udeliggende toiletter.

¹⁴Sag om ressourcetilførsel til opsøgende indsats

7. BOLIGKOMMISSIONENS TILSYN MED BEBOELSES- OG OPHOLDSRUM

Om sundhedsfarlige forhold

Når det skal vurderes, om brugen af boliger og opholdsrum udgør en sundhedsrisiko, skal der især tages hensyn til, om de væsentligt afviger fra de mindstekrav, der er nævnt i Byfornyelseslovens § 75. Det skal eksempelvis være muligt at opvarme og ventilere boligen effektivt. Derudover skal indeklimaet være tilfredsstillende, hvilket betyder, at der f.eks. ikke må være skimmelsvamp i sundhedsfarlige mængder.

Alle beboelses- og opholdsrum skal¹⁵:

- 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 og
- 5) have et tilfredsstillende indeklima.

Herudover skal enhver lejlighed:

- 1) have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand,
- 2) have behørigt afløb for spildevand og
- 3) have tilfredsstillende adgang til wc.

¹⁵Byfornyelsesloven §75

De mest fremtrædende sundhedsmæssige risici i perioden 2022-2025 relaterer sig til ikke tilfredsstillende indeklima, navnlig boliger med skimmelsvamp, samt til ikke tilfredsstillende adgang til wc. Derfor er disse emner uddybet på de følgende sider i beretningen.



Skimmelsvamp på ydervæg i bolig.



Deling af wc på bagtrappen, uden håndvask.



Bolig uden adgang til drikkevand.

Om tilfredsstillende indeklima

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

Boligkommissionen kan nedlægge forbud mod beboelse og/eller ophold, hvis indeklimaet i en bolig eller opholdsrum er sundhedsfarligt. Kommissionen kan samtidig meddele påbud om at afhjælpe forholdene.

De fleste henvendelser drejer sig om skimmelsvamp. Det er ofte et tegn på, at fugtkoncentrationen i boligen er for høj. Dårligt indeklima og udvikling af skimmelsvamp kan opstå som følge af flere forskellige forhold, ofte i kombination.

Aktiviteter som madlavning og bad kan skabe fugt, og hvis der ikke luftes ordentligt ud, kan det føre til skimmelsvamp. Problemerne kan også opstå som følge af anvendelsen af boligen, af vandskader, eller hvis klimaskærmen er beskadiget eller nedslidt. Skimmelsvamp forekommer ofte på kolde ydervægge uden isolering, der ofte findes i ældre bygninger. Mange gange er det en u hensigtsmæssig benyttelse af en bolig, i kombination med byggetekniske årsager som forårsager skimmelsvampen.

Kommunen har flere muligheder at gribe ind i henhold til lovgivning. Hvis indeklimaproblemerne skyldes fejl i byggeriet, f.eks. manglende ventilation, og at reglerne i bygningsreglementet ikke er overholdt, kan kommunen gribe ind i henhold til byggeloven. Hvis boligen er i en almen boligorganisation, kan kommunen gribe ind efter almenboligloven. Kommunen har trods disse muligheder forpligtelse til at gribe ind efter byfornyelseslovens kondemneringsbestemmelser, hvis der foreligger fare.



Bolig med skimmelsvamp i sundhedsskadeligt omfang.

Om tilfredsstillende 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. Det er dog altid et krav, at der skal foreligge sundhedsfare for at Boligkommissionen kan træffe afgørelse om kondemnering med den begrundelse, at boligen mangler tilfredsstillende adgang til wc.

Flere faktorer kan påvirke sundhedsforholdene i relation til tilfredsstillende adgang til wc.

Udeliggende wc kan gøre det sværere at isolere sig ved sygdom, da syge beboere er nødt til at færdes på fællesarealer for at nå til deres toiletfaciliteter. Dørhåndtag og andre berørte overflader kan fungere som kilder til smittespredning. Wc-rum, der mangler håndvask kan medføre øget smitterisiko, da beboerne ikke har mulighed for at vaske hænder, inden de igen åbner/lukker døren til wc-rum og bolig. Wc-rum, der ikke kan låses, kan have en indvirkning på mulig smittespredning, da det ikke er muligt at forhindre uvedkommende i at benytte wc-rummet. En utilstrækkelig eller manglende mulighed for ventilation og udluftning kan medføre et forhøjet fugtniveau, med skimmelsvamp som følge, eller forøget risiko for smitte af luftbårne sygdomme.

Ved en konkret bedømmelse af forholdene, tages hensyn til forhold som wc-rummets tilstand, afstand fra den enkelte bolig, og om flere husstande benytter det samme wc. Uanset om en bolig er forsynet med wc inde i boligen, kan alder, nedslidning, mangler m.v. i visse tilfælde begrunde, at anvendelsen af wc'et/wc-rummet er forbundet med sundhedsfare.



Udeliggende wc-rum.



Defekt wc i bolig, som ikke var tilsluttet vand.

Om brandfarlige forhold

Ved vurdering af brandfare, tages der især hensyn til byggemåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum samt adgangsforholdene.

Hvis døren til en bolig er beskadiget, eller ikke slutter tæt til karmen, kan forholdene udgøre brandfare. Brandfare kan også skyldes, at en konstruktions brandmodstandsevne er reduceret på grund af nedslidning eller skader. Opbevaring af bohavede på trapper og andre flugtveje kan udgøre en brandfare ved at blokere beboernes mulighed for at forlade bygningen, og hindre brandvæsenets indsats. Ændret anvendelse af en bolig eller et rum kan også indebære en brandfare, hvis der ikke tages hensyn til krav om brandsikring for denne nye anvendelse. Et eksempel på dette kan være et wc-rum på bagtrappen, hvor wc'et er nedlagt og rummet i stedet bruges som depot. Her kan andre brandkrav gøre sig gældende end de for den tidligere anvendelse.

Ved vurdering af brandfare, spiller faktorer som brandrisiko, lovkrav, og ejendommens stand en rolle. Brandrisikoen påvirkes eksempelvis af type af benyttelse, eller af hvad der opbevares i bygningen. Hvorvidt bygningen opfylder de krav der blev stillet ved opførelse eller ved senere brandsikringssag, er også en faktor som tages stilling til. Fejl og mangler kan eksempelvis være huller i etageadskillelse, hvor den brandadskillende funktion ikke er opfyldt. Det er ikke kun brandsmitte der er i fokus, men også den røg der kan udvikles ved brand som kan være meget farlig for mennesker.



Beskadiget dør til bolig.



Nedlagt wc-rum uden branddør, der benyttes som depot.

8. OM AFSPÆRRING OG NEDRIVNING

Afspærring

Ejendommejerere kan påbydes at foretage forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, eller at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke benyttes af uvedkommende.

Grundene til kondemneringen, kan være at ejendommen ikke yder tilstrækkelig beskyttelse mod fugtighed og kulde grundet defekt klimaskærm. Det kan også være mangel på mulighed for opvarmning eller adgang til drikkevand eller wc. Hvis en ejendom mangler tag, vinduer eller mulighed for opvarmning, er der heller ikke mulighed for at opretholde et egentligt indeklima. Herudover kan forekomst af både skimmelsvamp og alger i sig selv udgøre en sundhedsfare.

Sikring mod, at ejendommen benyttes af uvedkommende, kan bestå i 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 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.

Nedrivning

Boligkommissionen kan også påbyde ejeren af en ejendom om at nedrive bygningen og rydde grunden. Nedrivning kan kræves, for at sikre orden og oprydning, eller grundet de gener en ubenyttet bygning påfører omgivelserne, herunder naboer.

Efterkommer ejeren ikke et afspærrings- eller nedrivningspåbud eller et påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke benyttes af uvedkommende, kan kommunen lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning.



Ejendom hvor afspærring og nedrivning blev påbudt.

9. OM FORSLAG TIL OMBYGNING

For at ophæve et forbud mod beboelse og/eller ophold, kan ejendommejerere fremsætte et forslag til ombygning. De planlagte arbejder skal afhjælpe de forhold, der har begrundet kondemneringen, for at kunne godkendes.

Efter at ombygningen er gennemført, vil der ved besigtigelse sikres, at de sundheds- eller brandfarlige forhold er afhjulpet. Det kan eksempelvis indebære, at en defekt bygningsdel bliver reableret, eller at der etableres wc i en bolig der tidligere manglede dette. Der kan også kræves en ibrugtagningstilladelse fra byggemyndigheden, eller nye målinger der viser at der ikke foreligger kondemnabile forhold mere. Dette kan eksempelvis betyde, at man efter en ombygning undersøger de områder, hvor skimmelsvamp tidligere har været et problem, for at sikre sig, at problemet er løst.

Herefter kan kondemneringen aflyses, og ejendommen kan igen benyttes til beboelse eller ophold.

10. OM ULOVLIG BEBOELSE

Der sker, at der opdages at der forekommer beboelse i boliger hvor der er nedlagt forbud mod beboelse. Dette kan eksempelvis være at beboere bliver boende efter at en frist om fraflytning og rydning er overskredet. Et andet eksempel er om nye beboere flytter ind, inden en afhjælpning af forholdene er sket.

Forbud mod beboelse kan også nedlægges, i arealer der ikke er godkendt til beboelse, eksempelvis i et erhvervslejemål, som de facto benyttes som bolig.

Sundhedsfarlig udnyttelse af boliger kan skyldes alt for mange beboere i en alt for lille bolig, der deler eksempelvis utilstrækkelige sanitære faciliteter. I tilfælde hvor kondemnering ikke kan anvendes til at løse dette, vil kommunen finde alternative løsninger på problemet. Sekretariatet for Boligkommissionen bestræber sig på at henvise til de rigtige steder, hvor en passende håndtering kan finde sted.



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Boligkommissionen
Islands Brygge 37
2300 København S

Tlf.: 33 66 33 66
E-mail: boligkommissionen@tmf.kk.dk
Hjemmeside: www.kk.dk

København november 2025

Fotos: Boligkommissionens Sekretariat

