



VELFÆRDSMINISTERIET

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

J.nr. 2008-1942

Folketingets Boligudvalg

Dato: 21. april 2008

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 7. april 2008 følger hermed velfærdsministerens svar på spørgsmål nr. 7 til L 110.

Spørgsmål nr. 7:

Hvordan vil fremgangsmåden være, hvis en kommune, efter henvendelse fra en lejer, finder ud af, at lejerens lejlighed er befængt med skimmelsvamp? Hvordan kommer huslejenævnet ind i sagen? Hvad vil der ske, hvis det er omvendt, og det er ejeren, der henvender sig til kommunen vedr. mistanke om skimmelsvamp i lejerens lejlighed og lejereren nægter ejer, der har mistanke om skimmelsvamp i den pågældende lejers lejlighed, adgang til lejligheden? Hvordan kommer huslejenævnet ind i sagen i dette tilfælde?

Svar:

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

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

Tilsynsforpligtelsen betyder, at når kommunen får en henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på, at der er forekomst af fugt og vækst af skimmelsvamp i en bolig, skal kommunalbestyrelsen som det første undersøge, om skimmelsvampen udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i boligen.

Når resultatet af undersøgelsen foreligger, skal kommunalbestyrelsen vurdere, om nyttelsen af bygningen er forbundet med *sundhedsfare*.

Konstateres der nærliggende sundhedsfare, nedlægger kommunalbestyrelsen efter byfornyelsesloven forbud mod, at boligen benyttes til beboelse (kondemnering). I tilfælde af nærliggende sundhedsfare kan det være nødvendigt at kondemnere straks, da andet kan være sundhedsfagligt uforsvarligt. Fristen må aldrig overstige 6 måneder.

Vurderer kommunalbestyrelsen, at der er tale om sundhedsfare, som ikke er nærliggende, kan der fastsættes en længere frist for fraflytning end 6 måneder.

Når der er nedlagt forbud mod beboelse, skal kommunalbestyrelsen i henhold til byfornyelsesloven anvise husstanden en anden bolig.

Kommunalbestyrelsen kan forlange, at ejeren nedriver bygningen, når der er nedlagt forbud mod, at denne anvendes til beboelse.

De gældende regler har den negative effekt, at boliger, som har kondemnabile forhold, ikke vil blive istandsat, selv om det økonomisk set godt kunne betale sig. Med L 110 gives der derfor mulighed for, at kommunalbestyrelsen i stedet for at nedlægge forbud eller sideløbende med et nedlagt forbud kan påbyde ejeren at afhjælpe de kondemnabile forhold, hvis det ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering vil være rimeligt, at bygningen istandsættes. Kommunalbestyrelsen har mulighed for at give støtte efter byfornyelsesloven til gennemførelse af de påbudte arbejder.

Huslejenævnet kommer ikke ind i sagen hvis lejereren alene retter henvendelse til kommunen om skimmelsvampeproblemet.

Hvis lejereren derimod har henvendt sig til udlejereren, fordi der er skimmelsvampeangreb i boligen, har denne pligt til snarest muligt efter henvendelsen at undersøge, om der er tale om et sundhedsfarligt forhold.

Hvis undersøgelserne viser, at der er skimmelsvampeskader, skal fugtproblemerne løses, og skaderne afhjælpes. Er der tale om et angreb af skimmelsvamp, som alene er opstået på grund af, at lejereren har foretaget for ringe opvarmning og udluftning, har lejereren selv ansvaret for at fjerne skimmelsvampen. Er der derimod tale om angreb af skimmelsvamp, som skyldes andre forhold end lejerens manglende opvarmning og udluftning, har udlejereren ansvaret for at fjerne skimmelsvampen.

Reagerer udlejereren ikke på lejerens henvendelse, eller er der uenighed mellem lejeren og udlejereren om problemets løsning, kan lejereren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Nævnet kan dog ikke pålægge udlejeren at gennemføre forbedringer på ejendommen som for eksempel isolering med henblik på at afhjælpe problemet med skimmelsvampen.

Kommunens tilsyns- og reaktionsforpligtelse er som beskrevet ovenfor, uanset om det er fra lejeren, fra udlejeren eller på anden vis, kommunalbestyrelsen bliver gjort opmærksom på problemet. Kommunen skal således agere uanset kilden til oplysningen om skimmelsvampeproblemer.

Det er således kommunen, der i givet fald vil skulle skaffe sig adgang til det lejede for at foretage sine undersøgelser med henblik på at få afhjulpet problemet.

Efter lejelovens regler har udlejeren ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Udlejeren skal have en begrundet mistanke om, at der eksempelvis er skimmelsvamp i lejemålet for at kunne få adgang. Bestemmelsen indebærer, at udlejeren udover i rene nødretstilfælde som for eksempel oversvømmelse i det lejede ikke selv kan skaffe sig adgang til det lejede uden fogedens bistand, idet der da ville være tale om ulovlig selvtægt fra udlejerens side.

Hvis der skal foretages arbejder i det lejede for at undersøge et konkret skimmelsvampeproblem, for eksempel i form af destruktive indgreb, og disse arbejder ikke er til væsentlig ulempe for lejeren, skal adgang varsles med 6 ugers varsel, mens andre arbejder skal varsles med 3 måneders varsel.

Hvis lejeren nægter udlejeren adgang i tilfælde, hvor udlejeren har ret til at få adgang til det lejede, vil udlejeren kunne hæve lejeaftalen, således at lejeren med kort varsel skal fraflytte det lejede.

Huslejenævnet har ikke kompetence til at træffe afgørelse om, hvorvidt lejeren kan nægte udlejeren adgang til det lejede. Tvist herom henhører under boligretten.

Karen Jespersen

/ Pia Scott Hansen