



Folketingets Boligudvalg

**Departementet**  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 22. maj 2007

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

NH/ J.nr. 2007-2330

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 24. april 2007 følger hermed socialministerens svar på spørgsmål nr. 1 (Ad B 152 Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejernes retsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign.).**

---

**Spørgsmål nr. 1:**

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 20. april 2007 fra Ejendomsforeningen Danmark, jf. B 152 - bilag 1”

**Svar:**

Ejendomsforeningen Danmark har i sit notat af 17. april 2007 fremsat sine generelle bemærkninger til beslutningsforslaget og knyttet bemærkninger til de enkelte punkter i forslaget samt fremsat nogle forslag til initiativer vedrørende skimmelsvamp.

Jeg er enig med foreningen i, at man ikke altid kan fastslå, at årsagen til forekomsten af skimmelsvampevækst og lignende er bygningsmæssige forhold og udlejerens manglende vedligeholdelse af ejendommen, men at lejerens brug af det lejede også kan være en medvirkende årsag til problemet.

Foreningens bemærkninger om beslutningsforslagets manglende stillingtagen til kompetenceforholdet mellem huslejenævnet og kommunen, hvis der verserer en sag i huslejenævnet om vedligeholdelse, kan jeg ligeledes tilslutte mig.

I den sammenhæng kan jeg oplyse, at Socialministeriet i samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsen og med bidrag fra Sundhedsstyrelsen i øjeblikket er ved at udarbejde en vejledning til kommunalbestyrelserne om, hvorledes de skal forholde sig efter de gældende regler i såvel byfornyelsesloven som almenboligloven og bygge-loven, hvis en borger henvender sig til kom-

munen om problemer med skimmelsvamp og lignende i boligen. Vejledningen forventer jeg udsendt inden sommer 2007.

Ejendomsforeningen Danmark peger på, at B 152 i retssikkerhedsmæssig henseende er særdeles betænkeligt, da udlejer pålægges at iværksætte foranstaltninger og afholde udgifterne hertil alene på grundlag af lejers klage. Ejendomsforeningen Danmark frygter, at der på baggrund af beslutningsforslaget vil kunne kræves gennemført undersøgelser, der viser sig at være nødvendige, fordi der ikke er skimmelsvampeproblemer eller lignende i boligen.

Jeg er enig i det u hensigtsmæssige ved, at lejere kan kræve gennemført undersøgelser, der pålægger udlejerne udgifter, uden samtidig at kræve sandsynliggjort af lejerne, at der foreligger svampevækst, der forringer anvendelsen af boligen. Konsekvensen af beslutningsforslaget må derfor, som Ejendomsforeningen Danmark peger på, være, at udlejer kan forlange sine dokumenterede udgifter til undersøgelsen dækket af lejeren, hvis der ikke påvises de sundhedsfarlige indeklimaproblemer, som lejeren har peget på.

For så vidt angår den kommunale belastning ved forslaget, kan jeg oplyse, at kommunalbestyrelsen efter de gældende regler har pligt til at føre tilsyn med boliger og bygninger i kommunen. Tilsynsbestemmelserne indebærer bl.a., at kommunalbestyrelsen skal reagere, såfremt den bliver opmærksom på, at en bolig eller lokaler til ophold kan være sundhedsfarlige. Kommunalbestyrelsen kan eksempelvis blive opmærksom på problemet ved, at en beboer klager til kommunen over skimmelsvampevækst i boligen.

Kommunalbestyrelsen skal undersøge, om forholdet udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i boligen. Der er ikke i den gældende lovgivning fastsat krav om, hvorledes kommunalbestyrelsen skal foretage sin undersøgelse. Undersøgelsen kan således for eksempel ske ved besigtigelse og tekniske undersøgelser, herunder med deltagelse af særlig faglig ekspertise.

Da det er kommunen, der afholder udgifterne til undersøgelserne, kan beslutningsforslaget i et vist omfang påføre kommunerne ekstraudgifter ved at kræve, at undersøgelsen skal foretages på en bestemt måde. Det gælder som påpeget af Ejendomsforeningen Danmark især i de tilfælde, hvor undersøgelsen viser sig at være overflødig.

Ejendomsforeningen Danmark peger på, at forslaget ved kun at være rettet mod udlejningsboliger er for snævert, hvilket jeg er enig i.

Endelig har Ejendomsforeningen Danmark nogle forslag til ændrede regler for huslejenævnsbehandling af tvister om bl.a. skimmelsvamp i lejeboliger og om etablering af bedre ventilation i boliger, der er blevet efterisolerede.

Det er vigtigt at få fastlagt, hvad der konkret er årsag til skimmelsvampevækst i en bolig, men det indebærer ikke efter min opfattelse, at der er behov for, at huslejenævn skal pålægges at indgå aftaler med ingeniørfirmaer og lignende for at kunne behandle tvister mellem lejer og udlejer om skimmelsvamp. Jeg ser ikke noget umiddelbart behov for at ændre de gældende regler, hvorefter det er huslejenævnet, der selv afgør, hvorledes sagerne skal belyses, herunder i hvilket omfang der er behov for at anvende særlig teknisk bistand.

Ejendomsforeningen Danmark peger afslutningsvis på, at der ikke i forbindelse med de senere års isoleringsindsats, vinduesudskiftning m.v. er sikret den nødvendige ventilation af boligerne. Foreningen ønsker derfor, at lejelovgivningen skal ændres, så gennemførelse af ventilationsarbejder skal anses for forbedringer.

Det er min umiddelbare opfattelse, at det vil være hensigtsmæssigt nærmere at vurdere mulighederne for at sikre en bedre kontrolleret ventilation af især ældre boliger, der er blevet efterisoleret. Det vil være naturligt at gøre det i sammenhæng med en vurdering af problemerne med afhjælpning af skimmelsvampevækst. Jeg vil inddrage Ejendomsforeningen Danmarks forslag i de videre overvejelser.

Eva Kjer Hansen

/ Charlotte Kruse Lange