



**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: 16. april 2008

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 7. april 2008 følger hermed velfærdsministerens svar på spørgsmål nr. 8 til L 110.**

---

**Spørgsmål nr. 8:**

Hvad sker der, hvis der er skimmelsvamp i lejers lejlighed, og skylden hovedsagelig skyldes lejers brug af lejligheden? Hvordan gøres erstatningsansvaret op for betaling for renovering af lejligheden? Og hvem skal betale, hvis lejer ingen penge har? Kan udlejer opsige lejer, hvis der foreligger en sådan situation?

**Svar:**

I henhold til byfornyelsesloven er kommunalbestyrelsens tilsyns- og reaktionsforpligtelse i forhold til skimmelramte boliger og opholdsrum uafhængig af, hvem der har ansvaret for skimmelproblemet. Det betyder, at kommunalbestyrelsen har pligt til at undersøge, om der er tale om sundhedsfare og i bekræftende fald nedlægge forbud mod beboelse med en frist, der er afpasset efter risikoen. Herefter har kommunalbestyrelsen pligt til at genhuse husstanden.

Det kan være vanskeligt at fastslå, i hvilket omfang et skimmelsvampeangreb skyldes lejerens brug af det lejede, herunder specielt med hensyn til opvarmning, ventilation, udluftning og fugtproduktion, idet dette forhold skal vurderes i forhold til, hvad der er aftalt mellem parterne om lejerens brug af det lejede, ligesom der må tages hensyn til bygningens alder, isoleringsforhold og vedligeholdelsesstand. Hvis det entydigt kan fastslås, at et skimmelsvampeangreb i det lejede udelukkende eller i altovervejende grad skyldes lejerens forhold, vil det være lejeren, der har pligten til at fjerne skimmelsvampen og afholde udgifterne i forbindelse hermed.

Undlader lejereren i et sådant tilfælde at fjerne skimmelsvampeangrebet, efter at udlejer har krævet det, kan lejereren risikere, at udlejer vil søge at hæve

lejeaftalen efter bestemmelserne i lejelovens § 93 om lejerens vanrøgt af det lejede. En ophævelse af lejeaftalen vil have den virkning, at lejerens skal fraflytte med kort varsel. Dette er et omfattende indgreb i lejerens retsstilling, og det vil derfor ikke være ethvert angreb af skimmelsvamp i det lejede, der vil kunne medføre, at udlejerens - efter at have givet lejerens et påkrav om at afhjælpe skimmelsvampeangrebet og ændre sin adfærd, så der ikke kommer nye skimmelsvampeangreb – kan hæve lejeaftalen. Det må antages, at der skal være tale om et omfattende angreb af skimmelsvamp i det lejede, før domstolene i et konkret tilfælde vil fastslå, at der foreligger vanrøgt fra lejerens side, så bestemmelsen i lejelovens § 93 kan anvendes.

Hvis udlejerens hæver lejeaftalen under henvisning til lejerens vanrøgt af det lejede, og lejerens ikke har afhjulpet skimmelsvampeangrebet før fraflytning, vil det være udlejerens, der for lejerens regning må foretage afhjælpningen. Udlejerens rimelige udgifter til afhjælpningen vil kunne indgå som en post i flytteopgørelsen, dvs. opgørelsen over, hvilke vedligeholdelsesarbejder og andre arbejder der efter retsforholdet mellem udlejer og lejer skal gennemføres i det lejede i forbindelse med lejerens fraflytning, og som det påhviler lejerens at betale for. Beløbet kan ligesom andre økonomiske krav, som udlejerens i medfør af lejeaftalen har mod lejerens ved fraflytning, fragå ved udlejerens tilbagebetaling af et eventuelt indbetalt depositum ved lejeaftalens indgåelse.

Hvis udlejerens krav mod lejerens ikke kan dækkes af et eventuelt indbetalt depositum, må udlejerens søge sit krav inddrevet på samme måde, som gælder for inddrivelse af andre fordringer, der ikke er særligt sikrede.

Karen Jespersen

/ Pia Scott Hansen