



Folketingets Boligudvalg

**Departementet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 18. januar 2010

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

PSH/ J.nr. 2010-51

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 7. januar 2010 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 169 (BOU Alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S)**

---

**Spørgsmål nr. 169:**

Ministeren bedes kommentere skimmelsvampesagen fra Silkeborg Kommune, som blev præsenteret i DR programmet Kontant tirsdag den 5. januar 2010? Herunder ønskes en vurdering af kommunens henholdsvis udlejers rolle i sagen? Desuden bedes det oplyst, om ministeren mener, at loven er tilstrækkelig præcis med hensyn til ansvarsfordeling mellem hvilke opgaver kommune henholdsvis boligorganisation skal foretage sig i en skimmelsvampesag som denne?

**Svar:**

Indledningsvis kan jeg oplyse, at jeg ikke har mulighed for at gå ind i den konkrete sag fra Silkeborg kommune. Den konkrete sag er omfattet af byfornyelseslovens kapitel 9 om kondemnering. Kommunens afgørelser efter dette kapitel kan under visse betingelser indbringes for byfornyelsesnævnet. Kan byfornyelsesnævnet ikke behandle sagen, varetages tilsynet med, om en kommune har overholdt sin tilsynsforpligtelse efter byfornyelsesloven af det kommunale tilsyn. Jeg henviser herom til min besvarelse af spørgsmål 171.

Til spørgsmålet om kommunens og udlejerens roller i skimmelsvampesager kan jeg generelt oplyse følgende:

*Udlejers rolle*

Det er som udgangspunkt udlejerens ansvar, at en ejendom ikke er sundhedsfarlig for personer, der opholder sig i den.

Hvis en lejer henvender sig til udlejeren om, at der i det lejede er områder med mulig skimmelsvampevækst, har udlejeren som hovedregel pligt til at undersøge problemet nærmere.

Udlejeren skal i så fald undersøge,

- om der er tale om problemer med fugt og skimmelsvampe eller et andet sundhedsfarligt forhold,
- omfanget af problemet samt
- årsagen til problemet.

Der er ikke i lovgivningen fastsat krav til, hvordan undersøgelsen skal gennemføres. Hvis udlejeren ikke selv er i stand til at foretage undersøgelsen eller vurdere problemets omfang og årsag, er udlejeren imidlertid forpligtet til at sørge for, at problemet undersøges på anden vis, f.eks. ved at inddrage teknisk sagkyndig bistand.

Viser undersøgelsen, at der er tale om angreb af skimmelsvamp, der skyldes

- manglende vedligeholdelse af bygningen,
- forhold, som er i strid med byggelovgivningen,
- eller at angrebet udgør en mangel ved det lejede,

har udlejeren pligten til at fjerne selve skimmelsvampen samt sørge for at årsagen til, at der opstår skimmelsvamp, ligeledes fjernes.

Ovenstående forpligtelser påhviler både private og almene udlejere.

Er der tale om angreb af fugt og skimmelsvamp, som alene skyldes forkert brug af det lejede, f.eks. for høj luftfugtighed som følge af indendørs tøj tørning og manglende udluftning eller utilstrækkelig opvarmning, er det ikke udlejeren men lejeren, der har pligten til at fjerne skimmelsvampen samt ændre adfærd, således at årsagen til problemet ophører.

#### *Kommunens rolle*

Efter byfornyelsesloven har kommunalbestyrelsen pligt til at reagere, når kommunen får en henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på, at der er fugt og skimmelsvamp i en beboet bolig eller opholdsrum, eller at der er mistanke herom. Forpligtelsen omfatter alle boliger og opholdsrum uanset ejerforhold.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at undersøge, om der er tale om forhold, der er sundhedsfarlige for personer, der opholder sig i boligen.

Når resultatet af undersøgelsen foreligger, skal kommunalbestyrelsen vurdere, om det er forbundet med sundhedsfare at benytte boligen.

Hvis der konstateres sundhedsfarlige forhold, skal kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at boligen benyttes til beboelse eller ophold for mennesker – kondemnering.

Kommunalbestyrelsens forpligtelse er uafhængig af, hvem eller hvad der er årsag til det sundhedsfarlige forhold.

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

#### *Ansvarsfordeling*

Den omstændighed, at udlejeren har pligt til at undersøge og afhjælpe fugt og skimmelsvampevækst, der ikke skyldes lejers brug af det lejede, medfører ikke, at kommunalbestyrelsens tilsyns- og reaktionsforpligtelse bortfalder eller svækkes.

Kondemneringsreglerne i byfornyelsesloven er begrundet i hensynet til borgernes sundhedsmæssige sikkerhed, dvs. at ingen borgere skal være nødsaget til at bo eller opholde sig i sundhedsfarlige lokaliteter. Reglernes formål er at sikre, at personer flyttes fra sundhedsfarlige lokaliteter så hurtigt, som det er nødvendigt i forhold til den risiko, der er ved fortsat benyttelse af lokaliteterne.

Spørgsmål om, hvem der er ansvarlig for de sundhedsfarlige forholds opståen, afhjælpning m.v., er derfor uden betydning for kommunalbestyrelsens forpligtelse til at anvende kondemneringsbestemmelserne.

Det er på den baggrund min opfattelse, at der ikke er tvivl om, hvilke opgaver henholdsvis kommunalbestyrelsen og den private udlejer eller boligorganisationen skal varetage.

Karen Ellemann

/ Annette Klint Kofod