



JUSTITSMINISTERIET

Lovafdelingen

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Dato: 30. juni 2010
Kontor: Formueretskontoret
Sagsnr.: 2010-792-1356
Dok.: TRM40877

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 356 (Alm. del), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 3. juni 2010. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Lars Barfoed

/

Anne Kristine Axelsson

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 356 (Alm. del) fra Folketingets Boligudvalg:

”Vil ministeren redegøre for, hvordan ministeren vil sikre ejere af boliger med flere ejere, ideelle anparter, rettigheder på lige fod med lejere, som er sikrede i skimmelsvampesager ved den nye vejledning for kommuner, embedslægerne, huslejenævn og lejeloven?”

Svar:

Justitsministeriet har til brug for besvarelsen indhentet en udtalelse fra Socialministeriet, der har oplyst følgende:

”Lejers rettigheder efter lejelovgivningen

I henhold til lejelovgivningen for privat udlejningsbyggeri skal en lejer, der bliver opmærksom på, at der i boligen er skimmelsvampevækst, henvende sig til udlejeren for at få undersøgt problemet nærmere.

Hvis udlejeren har den udvendige vedligeholdelsespligt, dvs. pligt til al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning og tapetsering af lejlighederne, skal udlejeren hurtigst muligt undersøge, om der er tale om et skimmelsvampeangreb eller et andet sundhedsfarligt forhold. Hvis undersøgelserne viser, at der er skimmelsvampekader, skal skimmelsvampeangrebet fjernes.

Hvis der er tale om et angreb af skimmelsvamp, som alene er opstået på grund af forkert brug af boligen, f.eks. at lejeren varmer for lidt op og lufter for lidt ud, har lejeren selv ansvaret for at fjerne skimmelsvampen.

Hvis der derimod er tale om angreb af skimmelsvamp, som ikke skyldes forkert brug af boligen, har udlejeren ansvaret for at fjerne skimmelsvampen, medmindre det er aftalt, at lejeren har den udvendige vedligeholdelsespligt og dermed også pligten til at afhjælpe skimmelsvampeangrebet.

Hvis udlejeren ikke reagerer på lejerens henvendelse, ikke vurderer, at der er tale om et skimmelsvampeangreb eller ikke afhjælper skimmelsvampeangrebet i tilstrækkeligt omfang, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet.

Huslejenævnet kan kun træffe afgørelse i sagen, hvis problemet med skimmelsvampen skyldes udlejerens manglende vedligeholdelse af ejendommen eller lejemålet. Huslejenævnet kan ikke pålægge udlejeren at gennemføre forbedringer for at hindre, at der igen opstår skimmelsvamp.

Hvis lejerer er uenig i huslejenævnets afgørelse, eller hvis nævnet ikke kan træffe afgørelse i sagen, har lejerer mulighed for at indbringe sagen for boligretten.

Lejerer har også mulighed for at rette henvendelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen har pligt til at føre tilsyn med boliger og bygninger. Der findes bestemmelser om dette i lov om byfornyelse og udvikling af byer og i bygge-loven. Tilsynsbestemmelserne indebærer bl.a., at kommunalbestyrelsen skal reagere, hvis den bliver opmærksom på, at en bolig er angrebet af skimmelsvamp.

Lejerer kan henvende sig til kommunalbestyrelsen, hvis udlejerer ikke følger op på en henvendelse om skimmelsvamp inden for rimelig tid. Lejerer kan henvende sig til kommunalbestyrelsen, selv om huslejenævnet har truffet afgørelse.

Hvis lejerer er uenig i kommunalbestyrelsens beslutning, kan afgørelsen indbringes for byfornyelsesnævnet. Nævnet kan kun træffe afgørelse, hvis spørgsmålet omfatter forståelse af loven, eller hvis kommunalbestyrelsens beslutning efter nævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for lejerer.

Lejers rettigheder efter vejledning om kommunernes muligheder for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum

Socialministeriet kan endvidere oplyse, at nævnte vejledning omhandler kommunalbestyrelsens *tilsynsforpligtigelse*, der indebærer en pligt for kommunen til at reagere, når kommunen får en henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på, at der er sundhedsfare i en bolig eller et opholdsrum, eller at der er mistanke om skimmelsvamp. Tilsynsforpligtigelsen gælder alle lokaliteter, som *faktisk* anvendes til bolig eller ophold uanset ejerform. Vejledningen omhandler endvidere kommunalbestyrelsens *undersøgelsespligt*, der indebærer en pligt til at undersøge, om der er tale om forhold, der er sundhedsfarlige for personer, der opholder sig i lokaliteten, og en *handlepligt*, der pålægger kommunalbestyrelsen at nedlægge forbud mod beboelse eller benyttelse, hvis der konstateres sundhedsfarlige forhold.

Vejledningen beskriver således ikke direkte lejers rettigheder, jf. ovenfor, men kommunalbestyrelsens behandling af sager om fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum.”

Som det bl.a. af Socialministeriets udtalelse, omfatter kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse enhver lokalitet, som faktisk anvendes til bolig eller ophold uanset ejerform.

Med hensyn til spørgsmålet om, hvordan Justitsministeriet vil sikre ejere af ideelle anparter samme rettigheder som lejere, skal Justitsministeriet henvise til ministeriets bidrag til Socialministeriets endelige besvarelse af spørgsmål nr. 292 (Alm. del) fra Folketingets Boligudvalg.

Som det bl.a. fremgår af det nævnte bidrag, vil spørgsmål om vedligeholdelse og fordeling af udgifter mv. mellem indehavere af ideelle anparter typisk være reguleret i en samejekontrakt, det vil sige en aftale mellem parterne om, hvordan pligter og rettigheder er fordelt i samejet.

Justitsministeriet finder ikke grundlag for at foretage ændringer i adgangen for indehavere af ideelle anparter til nærmere at fastsætte, hvordan de indbyrdes pligter og rettigheder skal fordeles.

Som det ligeledes er anført i ovennævnte bidrag, er der efter gældende ret mulighed for at gøre krav gældende over for en medejer af en fast ejendom i sameje i tilfælde af medejerens misligholdelse af den indgåede aftale. Hvis én af ejerne således ikke overholder de forpligtelser, som påhviler vedkommende efter samejekontrakten, kan den anden part gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder kræve erstatning, hvis der er handlet ansvarspådragende.