

# Køge Lejerforening

Tilsluttet Danmarks Lejerforeninger  
Nørre Boulevard 31-33, 4600 Køge \* Tlf: 56 63 11 90 \* Telefontid: Mandag 16-17.30  
Personligt fremmøde: Mandag 17.30-19  
CVR: 32 87 62 34

Til Folketingets Boligudvalg

10 december 2020

Til drøftelse af nedenstående anmoder jeg om foretræde for udvalget sammen med Janne Hyttel Jensen.

## **Problemer med skimmelsvamp i alment byggeri**

Indsatsen mod fugt og skimmel i boliger og opholdsrum har været et vigtigt fokusområde for Folketingets boligudvalg siden Lissa Mathiasens formandskab i 2004-2007. Indsatsen førte den gang til udarbejdelsen af Vejledning 47 af 27/06/2008, som siden har været et godt redskab for kommunerne til løsning af problemerne.

Desværre har det vist sig, at vejledningen ikke har virket med samme effekt overalt. Der kan f.eks. være problemer med, at kommunerne ikke har tilstrækkelig med fagligt uddannet personale set i forhold til antallet af sager.

## **Almene udlejere**

I sager ved *privat udlejningsbyggeri* optræder nogle kommuner meget håndfast og skrider til kondemnering, når det er nødvendigt

Når det gælder *almene udlejere* gives der derimod lang snor for udlejerne til selv at løse problemerne. Kommunerne er - efter vor mening - for langmodige før en manglende opfyldelse af et påbud følges op af mere vidtgående skridt.

Denne langmodighed skyldes, at man forudsætter, at der er den samme interesse hos både lejer og udlejer i, at skimmel-problemerne bliver løst. Man forudsætter, at beboerdemokratiet bevirker, at administrationsselskabet altid optræder ansvarsbevidst og serviceorienteret. Det bygger på, at et administrationsselskab kan risikere at blive sat fra bestillingen, hvis det ikke gør sit arbejde ordentligt.

Denne forudsætning er rigtig i teorien, men forkert i praksis. I dag er administrationsselskaberne meget store og ofte ledet af de samme personer som den boligorganisation, de administrerer for. Derfor er det tit meget svært for enkelte beboere i afdelingerne at blive taget alvorligt, når de klager over skimmel-problemer.

## Eksempel på træghed

Dette fører til træghed i sagsbehandlingen og manglende fremdrift i løsningen. Som eksempel på en sådan sag kan jeg nævne sagen *Anders Larsensvej 44 i Holbæk Kommune*. Udlejer er Boligselskabet Sjælland, som er den største almene udlejer i Region Sjælland. Lejeren er Janne Hyttel Jensen

Tidslinjen i sagen er følgende:

*5 august 2019*

Få dage efter indflytningen klagede lejeren første gang over mulig skimmelsvamp

*9 september 2020*

Lejer skriver til Holbæk Kommune om sagen

*Primo februar 2020*

Efter 5 måneder rekvirerer kommunen Teknologisk Institut til at undersøge lejemålet

*24 februar 2020*

Problemerne bliver dokumenteret af Teknologisk Institut. TI konkluderer, at der er behov for komdemnering

*15 juni 2020*

Sagen lukkes af Holbæk Kommune med en bemærkning om at boligselskabet har meddelt, at man vil opstarte reoveringen den 3. august 2020

*16 august 2020*

Køge Lejerforening anmoder kommunen om at genoptage sagen, da boligselskabet ikke har påbegyndt reoveringen

*6 november 2020*

Sagen genoptages af kommunen og kommunen henstiller til boligselskabet om senest den 20 november 2020 at fremsende en ny handleplan, og at boligselskabet senest den 31. december 2020 meddeler Holbæk kommune, at problemerne omkring skimmelsvamp er udbedret

*24 november 2020*

Køge Lejerforening sender et brev til Holbæk Kommune (dateret 22/11), hvor det meddeles, at Boligselskabet ikke har overholdt fristen (20/11). kommunen anmodes på den baggrund om at foretage komdemnering af hele lejligheden. Brevet er gengivet nedenfor

## Proportionalitetsprincippet

I korrespondancen mellem Køge Lejerforening og Holbæk Kommune henvises der fra kommunens side flere gange til *proportionalitetsprincippet*, som begrundelse for, at kommunen ikke skrider til f.eks. komdemnering af boligen

Jeg har over for dette fremhævet, at kommunens forståelse af proportionalitetsprincippet fører til forkerte resultater. Følgerne af den manglende løsning af det konkrete problem medfører *uforholdsmæssigt store gener* for lejeren, og potentielt også for den pågældende afdeling, såfremt den manglende løsning medfører, at problemerne breder sig. Det kan også føre til store omkostninger for det offentlige med hensyn til hospitalsbehandling, lejers manglende arbejdsevne og lignende, hvorimod generne for boligselskabet er begrænsede

## Præcisering af reglerne

På den baggrund anmoder jeg Folketingets Boligudvalg og Boligministeren om følgende

- at præcisere over for de almene udlejere, at løsningen af skimmel-problemer skal ske inden for rimelig kort tid
- at supplere bestemmelserne i byfornyelsesloven med en adgang (og pligt) for kommunerne om at udstede dagbøder til udlejere, der ikke overholder de frister, som kommunen giver for udførelse af vedligeholdelsesarbejder. Dette bødesystem skulle selvfølgelig være ens for både private og almene udlejere
- at tilskynde kommunerne til lade foretage tvangsvedligeholdelse på udlejers regning både i alment og privat udlejningsbyggeri

Boligministeren er bekendt med sagen, da der – den 17 august 2020 - har været afholdt et møde mellem ministeren og flere lejere inden for alment byggeri, hvor sagen blev nævnt, som eksempel på problemerne om kommunernes mangelfulde indsats

På de følgende sider har jeg gengivet de vigtigste dokumenter i sagen. Jeg står til rådighed såfremt udvalget ønsker yderligere dokumentation i sagen.

Med venlig hilsen

Jakob Lindberg, formand