

Udskriftsdato: 19. december 2025

2008/1 BSF 162 (Gældende)

Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejeres retsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign.

Ministerium: Folketinget

Forslag til folketingsbeslutning

om forbedring af lejeres retsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign.

Folketinget opfordrer regeringen til senest den 1. januar 2010 at udarbejde forslag til regler, der skal sikre,

1. at kommunen, såfremt den modtager en dokumenteret henvendelse fra en lejer om en usund bolig, inden 14 dage skal rekvirere en uafhængig teknisk analyse, der afklarer, om boligen er usund,
2. at kommunen, såfremt der foreligger en positiv analyse, der viser, at der er skimmelsvamp el.lign. i boligen, herefter kontakter embedslægen med henblik på, at denne afklarer, om boligen på baggrund af den tekniske analyse skal erklæres for usund og dermed uegnet til beboelse,
3. at kommunen, såfremt en bolig af embedslægen er erklæret for uegnet til beboelse, straks skal stille en midlertidig erstatningsbolig, et hotelværelse el.lign. til rådighed for lejeren,
4. at kommunen sikrer, at der udføres en uafhængig teknisk analyse, der afklarer, om årsagen er en mangel eller misligholdelse forårsaget af udlejer eller lejer, og at der ud af byfornyelsesmidlerne afsættes midler til støtte for den uafhængige tekniske analyse af forekomsten af skimmelsvamp og til analysen af årsagen til fremkomsten af skimmelsvamp el. lign. –udgif-terne finansieres af stat og kommune,
5. at kommunen, såfremt en bolig er erklæret usund, påbyder udlejer at udarbejde en renoveringsplan og inden for en frist udbedre boligen efter denne, og at kommunen efterfølgende kvalitetskontrollerer arbejdet,
6. at der ud af midlerne i Boligselskabernes Landsbyggefond og i Grundejernes Investeringsfond for henholdsvis den almene og den private udlejningssektor afsættes midler til støtte til udbedring af boligerne,
7. at parterne i sagen, dvs. udlejer og lejer, af kommunen løbende informeres om ovennævnte tiltag og resultater af analyser m.v.

Bemærkninger til forslaget

Socialdemokratiet fremsatte den 28. april 2006 beslutningsforslag nr. B 136 om lejernes retsstilling i forbindelse med skimmelsvamp og lign. i lejeboliger, jf. Folketingstidende 2005-06, forhandlingerne side 7939 og tillæg A side 7810 og 7812. Herefter fremsatte Socialdemokratiet den 12. april 2007 beslutningsforslag nr. B 152 om lejernes retsstilling i forbindelse med skimmelsvamp og lign. i lejeboliger, jf. Folketingstidende 2006-07, forhandlingerne side 7073 og 7546, tillæg A side 7553 og 7556 og tillæg B side 1588. I dette beslutningsforslag var der foretaget visse ændringer/opstramninger og en opfølgning på det tidligere fremsatte forslag, da der i det forgangne år havde vist sig et endnu større behov for en hurtig og effektiv indgriben for at sikre, at mennesker ikke kommer til at opholde sig i usunde boliger på grund af skimmelsvamp el.lign. Det foreliggende forslag er en præcisering af denne linje, idet en række sager på dette område har afsløret en katastrofal mangel på initiativ fra de ansvarlige myndigheder.

Ifølge en undersøgelse fra Statens Byggeforskningsinstitut¹⁾ er hver ottende bolig i større eller mindre grad angrebet af skimmelsvamp og andre former for svamp. Resultatet er, at lejere i tusindvis bliver syge med hovedpine, åndedrætsbesvær eller hoste og i svære tilfælde får livsvarige astmatiske sygdomme. Ofte får lejerne skylden, fordi de ikke lufter ud. Sandheden er, at de fleste problemer skyldes manglende vedligeholdelse, konstruktionsfejl i ejendommen, rørskader eller sjuskeri i byggefasen.

Boligen er helt afgørende for menneskers daglige trivsel og sundhed. Derfor er svamp i boligen et meget stort og indgribende problem for de personer, der rammes af det. Det er derfor Socialdemokratiets opfattelse, at det er nødvendigt at sætte fokus på at sikre en bedre beskyttelse af lejerne på det område.

Mange enkeltsager om skimmelsvamp i boliger vidner om, at lejernes retsbeskyttelse ikke er optimal, og at kommunikationen mellem lejere og udlejere ikke er god nok. Lejerne føler sig generelt ikke taget alvorligt i denne type sager, og desuden er udfaldet af disse sager typisk ikke i lejernes favør.

En lejer, som i dag opdager, at lejligheden er fugtig trods normal udluftning og altså kan være angrebet af skimmelsvamp, står over for et næsten håbløst projekt. Hvis udlejeren ikke udbedrer skaderne, må lejeren gå til beboerklagenævnet, huslejenævnet eller boligretten, afhængigt af om lejligheden er beliggende i den almene eller den private udlejningssektor. Typisk forholder beboerklagenævnet, huslejenævnet og boligretten sig ikke effektivt til disse problemer. Tilsvarende viser mange lejerhenvendelser, at det er meget svært for lejerne ved henvendelser til kommunerne med henvisning til kommunernes tilsynspligt at få kommunerne i tale endsige at få dem til hurtigt at reagere og at få embedslægens vurdering af, hvorvidt en bolig er usund og dermed uegnet til beboelse. Derfor er disse sager ofte meget belastende både økonomisk, sundhedsmæssigt og personligt, idet disse lejere er i en meget usikker situation.

Folketingets Boligudvalg afholdt den 31. januar 2007 en høring om skimmelsvamp.

Heraf fremgik det også meget klart, at problemerne er store og med alvorlige konsekvenser for rigtig mange mennesker. Derfor blev nødvendige indgreb efterlyst. Socialdemokratiet er enig i, at der er behov for at få foretaget de nødvendige opstramninger og præciseringer for at sikre, at ingen mennesker kommer til at opholde sig i boliger med helbredstruende skimmelsvamp el.lign.

Under debatten ved behandlingen af beslutningsforslag nr. B 136 den 31. maj 2006 i Folketinget, sagde socialminister Eva Kjer Hansen: »Jeg vil igen understrege, at det for mig er uacceptabelt, hvis borgere skal være nødsaget til at opholde sig i boliger med helbredstruende skimmelsvampeangreb«, jf. Folketingstidende 2005-06, tillæg A side 7940.

Dette til trods har regeringen valgt ikke at tage de nødvendige skridt for at sikre lejerne mod ophold i helbredstruende boliger.

Det er Socialdemokratiets opfattelse, at de gældende regler ikke giver de enkelte lejere tilstrækkelig og hurtig beskyttelse i sager om skimmelsvamp og lign. Lejerne ender ofte i et mangeårigt og meget belastende forløb, som de er uden mulighed for selv at ændre på. Derfor ønsker forslagsstillerne med

dette forslag at sikre lejerne en hurtigere og mere sikker indsats og dermed en bedre beskyttelse, så de hurtigt kommer væk fra usunde boliger, der er uegnede til beboelse.

Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Når en lejer klager til kommunen over en usund bolig/bygning, f.eks. som følge af skimmelsvamp el.lign., har kommunen en frist på 14 dage til at få rekvireret en uafhængig teknisk analyse med henblik på at afklare, om der er skimmelsvamp el.lign. i boligen/bygningen, og hvad der er årsagen. Skimmelsvamp og lign. er ofte skjult bag tapet og indvendig isolering eller under gulvbrædder. Derfor foreslås det, at man ved begrundet mistanke hurtigt kræver inddragelse af personer, der har et særligt kendskab til bygnings- og svampeområdet. Det kan eksempelvis være fagfolk fra Teknologisk Institut el.lign. Kun herved kan man få et kompetent svar med i givet fald angivelse af de enkelte svampetyper, og hvorvidt svampen er i vækst.

For at sikre en fuldstændig uafhængig analyse foreslås det, at det er kommunen, der er forpligtet til at rekvirere undersøgelsen.

For at sikre, at lejerens henvendelse er rimeligt dokumenteret, foreslås det, at lejeren skal dokumentere, at udlejer er blevet bedt om at rette manglerne i lejemålet. Dernæst bør lejeren, såfremt det er muligt, fremlægge dokumentation fra egen læge vedrørende eventuelle helbredsgener. Lejeren bør ligeledes ved foto el.lign. dokumentere svamp el.lign. i lejemålet. Er der tale om skjult skimmelsvamp, er det især vigtigt, at lejeren kan dokumentere eventuelle helbredsmæssige gener (hovedpine etc.), som kan være med til at sandsynliggøre, at der er tale om skimmelsvamp i lejemålet. Det er ikke meningen, at lejeren selv skal få foretaget undersøgelser i lejemålet, idet lejeren ikke er berettiget til dette, f.eks. hvis der er tale om skjult skimmelsvamp, der nødvendiggør destruktive indgreb.

Til nr. 2

Såfremt resultatet af den tekniske analyse viser forekomst af skimmelsvamp el.lign., er det kommunens pligt omgående at inddrage embedslægen med henblik på en vurdering af den tekniske analyse og dermed en afklaring af, hvorvidt boligen skal erklæres for usund og dermed uegnet til beboelse, således at den sundhedsfaglige vurdering på kommunens initiativ forestås af embedslægeinstitutionen med henblik på en konkret vurdering ved eventuelle sundhedsmæssige risici ved fortsat at bebo lejemålet.

Til nr. 3

Det pålægges kommunen, såfremt en bolig af embedslægen er erklæret uegnet til beboelse, straks at stille en midlertidig erstatningsbolig, et hotelværelse el.lign. til rådighed for lejeren. Dermed sikres det, at lejeren hurtigt kommer væk fra den helbredstruende bolig.

Til nr. 4

Det er væsentligt for parterne, at afklaring af forekomst og årsag sker så hurtigt som muligt, idet udgifterne til hotelværelse el.lign. senere risikerer at blive pålagt den, der har forårsaget skimmelsvamp m.v. Usikkerhed om dette kan medføre, at processen går i hårknode, og at lejeren ikke tør flytte ud af lejemålet. Derfor skal det hurtigt afklares, hvem af parterne der senere har størst risiko for at få pålagt et økonomisk ansvar.

For at sikre, at der hurtigt iværksættes en analyse af, om der foreligger en usund bolig, og at det ligeledes hurtigt afklares, om dette skyldes en forsømmelse fra udlejer eller lejer, foreslås det, at der ud af byfornyelsesmidlerne afsættes midler til støtte til uafhængige tekniske analyser. Det skønnes, at omfanget af sager vil være 300 årligt. Støtten hertil anslås at andrage 6 mio. kr., hvoraf kommunen foreslås at skulle betale en tredjedel.

Til nr. 5

Kommunen pålægges, såfremt en bolig er erklæret usund, at påbyde udlejer straks at udarbejde

en renoveringsplan og inden for en nærmere fastsat tidsfrist udbedre boligen/bygningen efter denne plan. Kommunen pålægges at kvalitetskontrollere udbedringerne efterfølgende.

Til nr. 6

Renovering i forbindelse med skimmelsvamp el.lign. vil oftest være en relativt bekostelig affære. Derfor foreslås det, at der afsættes en særlig pulje penge fra Boligselskabernes Landsbyggefond til den almene sektors udlejningsboliger med en investeringsramme på 600 mio. årligt. Samtidig gives der mulighed for via Grundejernes Investeringsfond at udbedre den private udlejningssektor. Det er vigtigt for forslagsstillerne, at både lejere og udlejere på denne måde sikres bedre økonomi.

Til nr. 7

Da sager af ovennævnte karakter oftest er såvel komplicerede som omfangsrige, er det afgørende, at parterne i sagen, dvs. udlejer og lejer, løbende informeres om ovennævnte tiltag, herunder resultater af analyser m.v., og den forventede tidshorisont.

- ¹⁾ Fugt, ventilation, skimmelsvampe og husstøvmider. En tværsnitundersøgelse i lejligheder. Lars Gunnarsen, Statens Byggeforskningsinstitut, Hørsholm, 2001 (By og Byg Resultater 009).

Skriftlig fremsættelse

Thomas Jensen (S)::

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejerets retsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lign.

(Beslutningsforslag nr. B 162).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.