

Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum

Indledning

Denne vejledning er udarbejdet til brug for kommuner, der får henvendelser om forekomst af fugt og vækst af skimmelsvamp i boliger, eller hvor kommunen på anden vis bliver opmærksom på skimmelsvampeproblemer i boliger og opholdsrum.

Vejledningen er udarbejdet af Velfærdsministeriet og Erhvervs- og Byggestyrelsen. Sundhedsstyrelsen har rådgivet om de sundhedsmæssige aspekter.

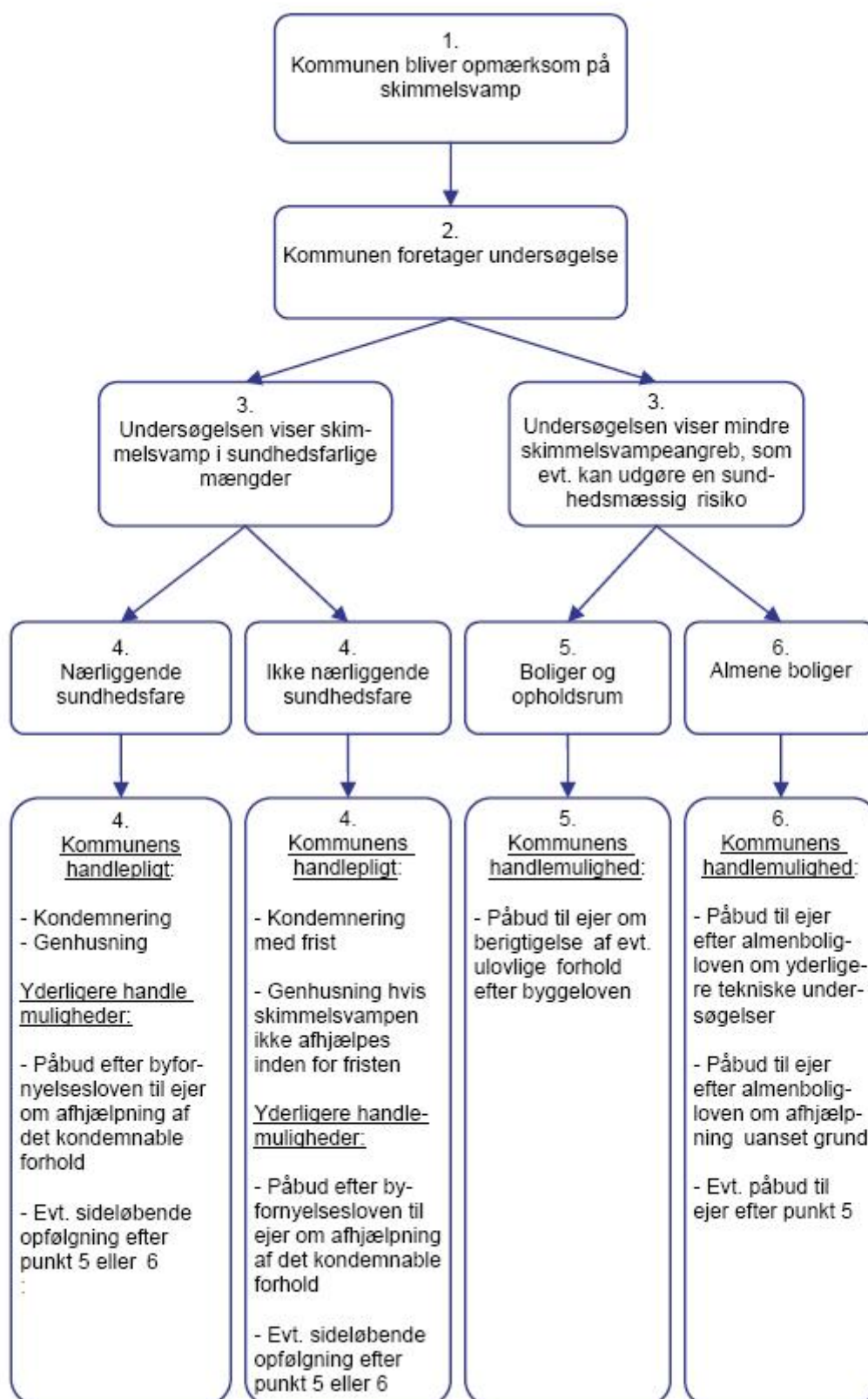
Vejledningen indeholder indledningsvis et oversigtsskema, som i punktform illustrerer sagsgangen. Til de enkelte punkter i skemaet er knyttet en vejledningstekst, der redegør for de relevante lovbestemmelser samt Velfærdsministeriets og Erhvervs- og Byggestyrelsens bemærkninger og fortolkningsbidrag til bestemmelserne.

Kommunalbestyrelsens behandling af sager om fugt og vækst af skimmelsvamp i boliger og opholdsrum er reguleret i lov om byfornyelse og udvikling af byer (byfornyelsesloven), lov om almene boliger m.v. (almenboligloven) og byggeloven.

Formålet med vejledningen er at sikre, at kommunalbestyrelsen i den konkrete situation griber ind over for fugt og skimmelsvampevækst i boliger og opholdsrum efter de gældende lovbestemmelser.

Bestemmelser fra love og bekendtgørelser, som er nævnt i vejledningen, er gengivet i deres fulde ordlyd i bilag 1 til vejledningen.

Oversigt over sagsgangen i en skimmelsvampesag



Punkterne i skemaet refererer til vejledningens kapitler.

1. Kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på skimmelsvamp

1.1. Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse

Kommunalbestyrelsen har i medfør af forskellige lovbestemmelser pligt til at føre tilsyn med boliger og bygninger, som benyttes til beboelse og ophold.

Tilsynsbestemmelserne indebærer bl.a., at kommunalbestyrelsen skal reagere, såfremt den bliver opmærksom på, at en bolig eller lokaler til ophold er angrebet af skimmelsvamp.

Tilsynsbestemmelserne omfatter:

1.2. Byfornyelsesloven

Lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1083 af 3. november 2006, som senest ændret ved lov nr. 436 af 29. maj 2008.

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 75 har kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, som benyttes til beboelse og ophold, ikke ved deres indretning og beliggenhed er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Tilsynet omfatter alle boliger og opholdsrum, som bebos eller anvendes - uanset ejerforhold. Det betyder, at både bygninger som anvendes eller bebos af ejeren selv samt udlejede boliger og opholdsrum er omfattet af kommunens tilsynsforpligtelse. Tomme lokaliteter, som ikke anvendes fx tomme boliger og erhvervslokaler er ikke omfattet af kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse.

Der er ikke i loven fastsat nærmere regler for, hvordan kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge tilsynsvirksomheden, men kommunalbestyrelsen har ansvaret for at reagere, når den får kendskab til forhold, der skaber behov herfor, samt at tilsynet i øvrigt tilrettelægges således, at formålet med reglerne bliver opfyldt.

1.3. Byggeloven

Byggelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, som senest ændret ved lov nr. 575 af 6. juni 2007.

Efter byggelovens § 16 A skal kommunalbestyrelsen påse, at byggeloven og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, overholdes.

Efter byggelovens § 16 A har kommunalbestyrelsen pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold eller har en begrundet formodning herom. Et ulovligt forhold kan være overtrædelse af bestemmelser i byggeloven eller i bygningsreglementerne.

Angreb af skimmelsvampevækst i en bolig, der skyldes manglende iagttagelse af byggelovgivningen eller manglende vedligeholdelse, kan være et ulovligt forhold i medfør af byggeloven.

Pligten til at reagere gælder uanset, hvordan kommunen får kendskab til et ulovligt forhold. Der er således pligt til at reagere, når kommunen ved henvendelse, klager eller på anden måde bliver opmærksom på, at der kan foreligge et ulovligt forhold.

1.4. Almenboligloven

Lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1118 af 26. september 2007, som senest ændret ved lov nr. 437 af 1. juni 2008.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. nr. 641 af 15. juni 2006.

Efter lov om almene boliger m.v. §§ 164 og 169, stk. 1, har kommunalbestyrelsen en generel pligt til at føre tilsyn med de almene boligorganisationer og selvejende almene ungdoms- og ældreboliginstitutioner.

Herudover skal kommunalbestyrelsen i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 117 påse, at ejendommenes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig.

Der er ikke i lov om almene boliger m.v. fastsat nærmere regler for, hvordan kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge tilsynsvirksomheden, men kommunalbestyrelsen har pligt til at reagere, når den får kendskab til forhold, der skaber behov herfor samt for, at tilsynet tilrettelægges på en sådan måde, at formålet med reglerne bliver opfyldt.

2. Indledende undersøgelse

Undersøgelsespligten efter dette kapitel omfatter alle boliger og opholdsrum, som bebos eller anvendes – uanset ejerforhold. Det betyder, at både bygninger som anvendes eller bebos af ejeren selv samt udlejede boliger og opholdsrum er omfattet af kommunens undersøgelsespligt.

2.1. Undersøgelsespligt

Når kommunen får en henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på, at der er forekomst af fugt og vækst af skimmelsvamp i en ejendom, skal kommunalbestyrelsen rejse en sag - dvs. som det første undersøge, om problemet udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i ejendommen, jf. byfornyelseslovens § 75.

Pligten til at undersøge forholdet gælder uanset hvilken forvaltning i kommunen, der bliver bekendt med problemet. Det er derfor vigtigt, at sagsgangene i kommunen er tilrettelagt, således at de sikrer, at oplysninger om fugt og skimmelsvamp i boliger altid bliver undersøgt hurtigst muligt.

2.2. Undersøgelsen

Der er ikke i lovgivningen fastsat krav til, hvordan undersøgelsen skal gennemføres. Kommunalbestyrelsen må derfor ud fra en konkret vurdering træffe denne beslutning. Der kan være tale om besigtigelse og tekniske undersøgelser, herunder med deltagelse af særlig faglig ekspertise. Det er vigtigt, at kommunen fra sagens begyndelse er opmærksom på at inddrage relevante oplysninger fra ejeren i undersøgelsen – herunder fx om ejeren allerede er opmærksom på forekomsten af skimmelsvamp og udbedring er iværksat.

Når kommunen skal tilrettelægge og vurdere sin undersøgelse, kan der tages udgangspunkt i Sundhedsstyrelsens orientering ”Embedslægeinstitutionernes rådgivning til kommunerne om fugt og skimmelsvampe”, der kan ses på styrelsens hjemmeside www.sst.dk, BYG-ERFA erfaringsbladet ”Skimmel i bygninger - vækstbetingelser og forebyggelse”, som kan bestilles på www.byg-erfa.dk, og SBI-anvisning 204 om undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger, som kan bestilles på Statens Byggeforskningsinstituts hjemmeside www.sbi.dk

2.3. Indgreb i bygningen

Kommunalbestyrelsen har efter byfornyelseslovens § 105, stk. 3, mulighed for som led i sin tilsynsforpligtelse at foretage nødvendige indgreb i bygningens konstruktioner, såfremt det er nødvendigt for at afgøre, om lokaliteterne udgør en sundhedsfare. Der kan for eksempel være tale om fjernelse af tapet, optagelse af gulvbrædder og åbning af vægge.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage retablering efter et destruktivt indgreb. Dette gælder dog ikke, såfremt indgrebet efterfølgende medfører, at der skal udføres arbejder det pågældende sted.

2.4. Formkrav

Ved gennemførelse af besigtigelse og indgreb i bygningens konstruktioner henledes opmærksomheden på, at der findes særlige regler for fremgangsmåden. Disse regler findes i lov nr. 442 af 9. juni 2004 om

retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter. Reglerne er beskrevet nærmere i

Velfærdsministeriets vejledning ”Vejledning om kondemnering”, kapitel 4, som kan ses på ministeriets hjemmeside www.velfaerd.dk.

Når undersøgelsen er gennemført, skal ejeren og de berørte beboere orienteres om resultatet af undersøgelsen.

2.5. Udgifter

Udgifterne til undersøgelsen afholdes af kommunen.

Udgifterne kan refunderes af staten med 50 pct. over kommunens ramme til bygningsfornyelse, jf. bekendtgørelse nr. 579 af 20. juni 2008 om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer bilag 1, punkt 48. Det bemærkes, at hvis kommunen ikke har søgt ramme til bygningsfornyelse eller allerede har udnyttet sin ramme fuldt ud, påhviler hele udgiften kommunen.

3. Resultatet af undersøgelsen

Når resultatet af undersøgelsen foreligger, skal kommunalbestyrelsen vurdere, om benyttelsen af bygningen er forbundet med sundhedsfare.

Denne vurdering foretages på grundlag af byfornyleslovens § 75, der i stk. 3 og 4, angiver, hvilke kriterier der som minimum skal være i orden, for at en bolig eller et opholdsrum kan anses som forsvarlig i sundhedsmæssig henseende.

Ved forekomst af fugt og vækst af skimmelsvamp er følgende forhold, som nævnt i § 75, stk. 3, relevante:

- tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj,
- forsvarlig adgang for luftfornyelse,
- mulighed for tilstrækkelig opvarmning,
- tilfredsstillende indeklima.

Kriterierne er vanskelige at definere eksakt. Kommunalbestyrelsen må derfor udøve et skøn over, om benyttelsen af boligen eller opholdsrummet i det konkrete tilfælde er forbundet med sundhedsfare. Ved skønnet kan der tages udgangspunkt i Sundhedsstyrelsens orientering ”Embedslægeinstitutionernes rådgivning til kommunerne om fugt og skimmelsvampe”, der kan ses på styrelsens hjemmeside www.sst.dk

Ved forekomst af skimmelsvamp i boliger og opholdsrum tales der om følgende 3 niveauer - idet det bemærkes, at der som udgangspunkt ikke bør være fugt eller skimmelsvampevækst i boliger og opholdsrum, da det vil kunne udgøre en sundhedsmæssig risiko, der bør forebygges.

3.1. Sundhedsfare, niveau 1 og 2

Nærliggende sundhedsfare.

Sundhedsfare, som ikke er nærliggende.

Skønnes bygningens benyttelse at være umiddelbart forbundet med sundhedsfare skal kommunalbestyrelsen iagttage bestemmelserne i byfornyleslovens § 76 og afklare om sundhedsfaren er nærliggende eller ikke nærliggende. Se kapitel 4.

3.2. Sundhedsmæssig risiko, niveau 3

Mindre skimmelsvampeangreb, som evt. kan udgøre en sundhedsmæssig risiko.

Er der skimmelsvamp i en bolig eller et opholdsrum, men skønnes benyttelsen af lokaliteterne ikke at være umiddelbart forbundet med sundhedsfare, skal kommunen vurdere, om der er grundlag for at gribe ind efter byggeloven, se kapitel 5, eller efter lov om almene boliger m.v., se kapitel 6.

4. Konstateret sundhedsfare

Skønner kommunalbestyrelsen på baggrund af den gennemførte undersøgelse, at benyttelse af hele eller dele af bygningen er forbundet med sundhedsfare niveau 1 eller 2, jf. kapitel 3, har kommunalbestyrelsen pligt til at nedlægge forbud mod benyttelse af de sundhedsfarlige lokaliteter.

Kommunalbestyrelsens pligt til at nedlægge forbud efter dette kapitel omfatter alle boliger og opholdsrum, som bebos eller anvendes, uanset ejerforhold. Det betyder, at både bygninger som anvendes eller bebos af ejeren selv samt udlejede boliger og opholdsrum er omfattet af kommunens forpligtelse til at nedlægge forbud.

Samtidig med eller efter at kommunalbestyrelsen har nedlagt forbud mod beboelse eller ophold, har kommunalbestyrelsen mulighed for at påbyde ejeren af ejendommen at afhjælpe de kondemnable forhold efter byfornyelseslovens § 75 a. Såfremt der foreligger ulovlige forhold efter byggelovgivningen, har kommunalbestyrelsen endvidere mulighed for at give påbud efter byggeloven, se kapitel 5.

4.1. Kondemnering – forbud mod beboelse eller ophold

I tilfælde af konstateret sundhedsfare niveau 1 eller 2, jf. kapitel 3, nedlægger kommunalbestyrelsen efter byfornyelseslovens § 76, stk. 1, forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker – kondemnering. Konsekvensen af et forbud er, at beboerne skal fraflytte de kondemnerede lokaliteter.

Ved nedlæggelse og ophævelse af forbud mod beboelse er der bestemte procedurer, der skal følges. Fremgangsmåden er nærmere beskrevet i Velfærdsministeriets vejledning ”Vejledning om kondemnering” kapitel 5, som kan ses på ministeriets hjemmeside www.velfaerd.dk.

4.1.1. Frist for fraflytning

Samtidig med at kommunalbestyrelsen nedlægger et forbud mod beboelse eller ophold, skal der fastsættes en frist for fraflytning. Fristen skal fastsættes i forhold til den risiko, der er ved fortsat benyttelse af de sundhedsfarlige lokaliteter.

4.1.2. Nærliggende sundhedsfare

Skønnes den fortsatte benyttelse af beboelsen eller lokaliteterne at være forbundet med nærliggende sundhedsfare, kan det være nødvendigt at kondemnere umiddelbart, da andet kan være sundhedsfagligt uforsvarligt. Fristen for fraflytning må dog aldrig overstige 6 måneder, når der er tale om nærliggende sundhedsfare, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2, 1. pkt.

4.1.3. Sundhedsfare, som ikke er nærliggende

Vurderer kommunalbestyrelsen, at der er tale om sundhedsfare, som ikke er nærliggende, kan der fastsættes en længere frist for fraflytning end 6 måneder.

4.1.4. Genhusning

Når der er nedlagt forbud mod beboelse, skal kommunalbestyrelsen anvise husstanden en anden bolig, jf. byfornyelseslovens § 61, stk. 1. Erstatningsboligen skal stilles til rådighed senest på tidspunktet for udløbet af fraflytningsfristen.

Byfornyelsesloven angiver de krav, der kan stilles til genhusningsboligen. Kravene til genhusningsboligen ved permanent genhusning fremgår af § 62 og til midlertidig genhusning af § 63.

Husstande, som kommunalbestyrelsen har pligt til at genhuse, har ret til godtgørelse af flytteudgifter, jf. byfornyelseslovens § 68. Ved permanent genhusning har lejere ret til indfasningsstøtte, hvis huslejen i den nye bolig er højere end i den fraflyttede bolig, jf. byfornyelseslovens § 67.

Der henvises i øvrigt til Velfærdsministeriets vejledning ”Information om genhusning ved byfornyelse”, som kan ses på ministeriets hjemmeside www.velfaerd.dk

Udgifterne til genhusning afholdes af kommunen.

Udgifterne kan refunderes af staten med 50 pct. over kommunens ramme til bygningsfornyelse, jf. byfornyelseslovens § 73. Det bemærkes, at hvis kommunen ikke har søgt ramme til bygningsfornyelse eller allerede har udnyttet sin ramme fuldt ud, påhviler hele udgiften kommunen.

4.2. Påbud om afhjælpning af de kondemnabile forhold

Uanset om kommunalbestyrelsen har nedlagt forbud mod beboelse med en lang eller en meget kort frist for fraflytning, har kommunalbestyrelsen mulighed for at påbyde ejeren af ejendommen at afhjælpe de kondemnabile forhold efter byfornyelseslovens § 75 a.

Påbud til almene boliger, som ejes af almene boligorganisationer, selvejende almene ungdoms- eller ældreboliginstitutioner, og som er opført efter almenboligloven samt friplejeboliger, som er opført efter friplejeboligloven skal dog gives efter de gældende regler i almenboligloven som led i kommunalbestyrelsens tilsyn med disse boligtyper, jf. byfornyelseslovens § 75, stk. 2, se kapitel 6.

4.2.1. Påbud om afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold

Påbud meddeles samtidig med eller efter, der er nedlagt forbud mod beboelse efter byfornyelseslovens § 76, stk. 1. Det er en betingelse for meddelelse af påbud, at kommunalbestyrelse finder, at istandsættelse af bygningen er rimelig ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering, jf. byfornyelseslovens § 75 a. Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om der skal meddeles påbud efter § 75 a, lægges der vægt på, hvad det vil koste at afhjælpe de kondemnabile forhold set i forhold til lokaliteternes standard efter arbejdernes gennemførelse, herunder bygningens forventede restlevetid. Det er hensigten, at påbud kan anvendes, hvis bygningen vil kunne bruges i længere tid, efter at påbuddet er gennemført.

Påbud efter byfornyelseslovens § 75 a kan omfatte enhver foranstaltning, der har til formål at afhjælpe de kondemnabile forhold.

4.2.2. Formkrav

Påbuddet skal være skriftligt, klart udformet og skal angive, hvilke foranstaltninger der skal gennemføres, jf. § 75 a, stk. 3, nr. 1. Både foranstaltningernes art og omfang bør fremgå af påbuddet. Påbuddet skal meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål er omfattet.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at lade påbuddet tinglyse på ejendommen. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor kommunalbestyrelsen skønner, at der er behov for at oplyse kommende købere om, at ejendommen er behæftet med et påbud.

4.2.3. Offentlig støtte og erstatning

Påbuddet skal indeholde oplysning om, hvorvidt kommunalbestyrelsen er indstillet på at yde offentlig støtte efter byfornyelseslovens kapitel 3 eller 4 til at gennemføre påbuddet.

Vedrører påbuddet en udlejningsejendom, har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde indfasningsstøtte til den del af udgifterne, der kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, jf. byfornyelseslovens § 15, stk. 1, 2. pkt. Til den del af udgifterne, der ikke kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, skal der ydes ejeren erstatning efter § 75 b, stk. 1, jf. stk. 3.

Vedrører påbuddet en ejer- eller andelsbolig, har kommunalbestyrelsen mulighed for at yde støtte til de værdiforøgende udgifter efter reglerne i byfornyelseslovens kapitel 4. Til de tabsgivende udgifter ydes erstatning efter § 75 b, jf. stk. 4.

4.2.4. Tvangsforanstaltninger

Efterkommer ejeren ikke påbuddet inden for den fastsatte frist, har kommunalbestyrelsen efter byfornyelseslovens § 75 a, stk. 4, mulighed for at:

Lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning.

Forlange, at ejendommen helt eller delvis skal afstås mod erstatning med henblik på, at kommunalbestyrelsen afhjælper de kondemnabile forhold. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren enten ikke vil eller ikke magter at efterkomme påbuddet, og hvor ejendommens stand efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering tilsiger, at afhjælpning af de kondemnabile forhold bør ske, frem for at ejendommen står tom eller bliver nedrevet.

Ændre påbuddet til et forbud efter § 76. Bestemmelsen vedrører tomme ejendomme, hvor der ikke inden eller samtidig med påbuddet er nedlagt forbud mod beboelse eller ophold. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren ikke efterkommer et påbud, og hvor kommunalbestyrelsen efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke ønsker at overtage ejendommen. Samtidig med eller efter nedlæggelse af forbud kan kommunalbestyrelsen påbyde nedrivning af ejendommen, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 2.

4.2.5. Genhusning

Såfremt et påbud medfører, at en bolig må fraflyttes, får beboerne ret til genhusning fra det tidspunkt, hvor arbejderne påbegyndes. Kommunalbestyrelsen skal i den situation anvise husstanden en anden bolig efter reglerne i byfornyelsesloven. Se kapitel 4.1.4.

4.3. Opgørelse af erstatning i forbindelse med udstedelse af påbud

Normalt vil gennemførelse af et påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold betyde en forøgelse af ejendommens værdi.

Viser det sig imidlertid undtagelsesvis, at kommunalbestyrelsens påbud om gennemførelse af visse foranstaltninger kun delvis medfører en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, vil ejeren få et tab, som skal erstattes, jf. § 75 b, stk. 1.

Det er kommunalbestyrelsen, der beregner erstatningens størrelse, jf. byfornyelseslovens § 75 b.

For at kunne fastsætte størrelsen af en eventuel erstatning opdeles de udgifter kommunalbestyrelsen har godkendt til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger i værdiforøgende udgifter og tabsgivende udgifter, jf. § 75 b, stk. 2.

For udlejningsejendomme udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, jf. § 58 i lov om leje. Ombygningstab udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger. Det bemærkes, at udlejede boliger i blandede ejendomme fx ejerlejlighedsejendomme eller andelsboligejendomme og udlejede en- og tofamiliehuse anses for udlejnings-ejendomme og derfor er omfattet af denne bestemmelse.

For øvrige ejendomme udgør de værdiforøgende forbedringsudgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. Begrebet ”øvrige ejendomme” omfatter alle andre kategorier af ejendomme end udlejningsejendomme. Ombygningstab udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

4.3.1. Tinglysning

Efter byfornyelseslovens § 75 b, stk. 5, jf. § 18 og § 29, skal kommunalbestyrelsen i forbindelse med udbetaling af erstatning som følge af påbud tinglyse en deklaration om hel eller delvis tilbagebetaling af erstatning, hvis ejendommen eller en eller flere boliger afhændes eller skifter status inden et af kommunalbestyrelsen fastsat åremål på maksimalt 20 år.

4.3.2. Klagemulighed

Efter byfornyelseslovens § 75 b, stk. 6, kan erstatningsfastsættelsen indbringes for taksationsmyndighederne af ejeren inden 6 uger efter, at afgørelsen er meddelt ejeren. Ved sagens behandling for taksationsmyndighederne finder reglerne i lov om offentlige veje § 51, stk. 2, §§ 53-55 og § 66 anvendelse.

5. Mindre skimmelsvampeangreb, som muligvis kan udgøre en sundhedsrisiko

Dette kapitel omfatter alle bygninger, uanset ejerforhold.

Skønner kommunalbestyrelsen på baggrund af den gennemførte undersøgelse, at der ikke er tale om kondemnable forhold, men alene er tale om mindre skimmelsvampeangreb, som eventuelt kan udgøre en sundhedsmæssig risiko, niveau 3, (se kapitel 3.2.) har kommunalbestyrelsen efter omstændighederne visse muligheder for at give ejeren et påbud efter byggeloven.

Påbudsmuligheden efter byggeloven kan endvidere efter omstændighederne anvendes af kommunalbestyrelsen sideløbende med nedlæggelse af forbud mod beboelse, niveau 1 og 2, se kapitel 3.1.

5.1. Byggeloven

Kommunalbestyrelsen skal efter byggelovens § 16 A påse, at byggeloven og bygningsreglementerne overholdes. Kommunalbestyrelsen har endvidere pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold efter byggeloven eller har en begrundet formodning herom.

Skimmelsvampevækst, der skyldes manglende iagttagelse af byggelovgivningen eller manglende vedligeholdelse, kan være et ulovligt forhold efter byggelovgivningen.

5.1.1. Manglende iagttagelse af byggelovgivningen

Ulovlige forhold efter byggeloven, der kan være årsag til, at der opstår fugt og skimmelsvampevækst, kan fx være manglende iagttagelse af isoleringskrav, manglende iagttagelse af ventilationskrav, manglende fuger omkring døre og vinduer, ødelagte tagrender, brud på vand- eller afløbsinstallationen.

5.1.2. Manglende vedligeholdelse

Efter byggelovens § 14 skal bebyggelse holdes i forsvarlig stand, således at den ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Bestemmelsen gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført, jf. § 14, stk. 2. Bestemmelsen vedrører ejendommens vedligeholdelsestilstand og kan derfor være relevant i sager om skimmelsvamp.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om et forhold vedrørende skimmelsvamp falder ind under byggelovens § 14, er det afgørende, at væksten af skimmelsvamp skyldes manglende bygningsmæssig vedligeholdelse af ejendommen, og at manglerne er væsentlige.

Hvis der er tale om sundhedsfare, skal sagen behandles efter kondemneringsbestemmelserne i byfornyelsesloven, se kapitel 4. Byggelovens § 18, der omhandler fare for ejendommens beboere eller andre, kan ikke benyttes i denne sammenhæng.

5.1.3. Påbud om berigtigelse af ulovlige forhold

Foreligger der et ulovligt forhold efter byggelovens § 14, har kommunalbestyrelsen pligt til at reagere.

Kommunalbestyrelsen kan efter byggelovens § 17 give ejeren et påbud om at berigtige det ulovlige forhold, dvs. fjerne skimmelsvampen samt årsagen hertil inden for en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Består det ulovlige forhold i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Det bør klart fremgå af påbuddet, hvilke forhold der er konstateret ved bygningen som årsag til fugten og skimmelsvampevæksten.

5.1.4. Tvangsforanstaltninger

Hvis ejeren eller brugeren ikke efterkommer påbuddet, vil ejeren eller brugeren kunne ifalde bødestraf, jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra c.

Endvidere kan det efter byggelovens § 17, stk. 2, ved dom pålægges ejeren eller brugeren at betale tvangsbøder, indtil manglerne er udbedret.

Endelig kan kommunalbestyrelsen efter byggelovens § 17, stk. 3, foretage de nødvendige arbejder på ejerens eller brugerens bekostning, hvis bøder ikke forventes at føre til, at ejeren eller brugeren efterkommer påbuddet.

5.1.5. Lovlige konstruktive forhold

Det er et princip i byggelovgivningen, at en uændret benyttelse af en lovlig opført bygning ikke kan mødes med nye krav om opgradering af den byggetekniske kvalitet, som gælder for nybyggeri.

Skyldes fugt og vækst af skimmelsvamp således tidligere byggelovgivningers begrænsede krav til fx isolering og ventilation på opførelsestidspunktet, er anvendelsen af bygningen uændret, og er der ikke foretaget væsentlige bygningsændringer siden opførelsen, kan byggelovgivningen ikke bringes i anvendelse til at kræve problemet med skimmelsvamp afhjulpet.

6. Almene boliger med mindre skimmelsvampeangreb, som muligvis kan udgøre en sundhedsrisiko

Skønner kommunalbestyrelsen på baggrund af den gennemførte undersøgelse af en almen bolig, at der ikke er tale om kondemnabile forhold, men alene er tale om mindre skimmelsvampeangreb, som eventuelt kan udgøre en sundhedsmæssig risiko, niveau 3, (se kapitel 3.2.) har kommunalbestyrelsen mulighed for at give ejeren et påbud efter byggeloven eller efter almenboliglovgivningen.

6.1. Byggeloven

Kommunalbestyrelsen skal efter byggelovens § 16 A påse, at byggeloven og bygningsreglementerne overholdes. Kommunalbestyrelsen har endvidere pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold eller har en begrundet formodning herom.

Skimmelsvampevækst, der skyldes manglende iagttagelse af byggelovgivningen eller manglende vedligeholdelse, kan være et ulovligt forhold efter byggelovgivningen.

6.1.1. Manglende iagttagelse af byggelovgivningen

Ulovligt forhold efter byggeloven, der kan være årsag til, at der opstår fugt og skimmelsvampevækst, kan fx være manglende iagttagelse af isoleringskrav, manglende iagttagelse af ventilationskrav, manglende fuger omkring døre og vinduer, ødelagte tagrender, brud på vand- eller afløbsinstallationen.

6.1.2. Manglende vedligeholdelse

Efter byggelovens § 14 skal bebyggelse holdes i forsvarlig stand, således at den ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Bestemmelsen gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført, jf. § 14, stk. 2. Bestemmelsen vedrører ejendommens vedligeholdelsestilstand og kan derfor være relevant i sager om skimmelsvamp.

Ved kommunalbestyrelsens vurdering af, om et forhold vedrørende skimmelsvamp falder ind under byggelovens § 14 er det afgørende, at væksten af skimmelsvamp skyldes manglende bygningsmæssig vedligeholdelse af ejendommen, og at manglerne er væsentlige.

Hvis der er tale om sundhedsfare, skal sagen behandles efter kondemneringsbestemmelserne i byfornyelsesloven, se kapitel 4. Byggelovens § 18, der omhandler fare for ejendommens beboere eller andre, kan ikke benyttes i denne sammenhæng.

6.1.3. Påbud om berigtigelse af ulovlige forhold

Foreligger der et ulovligt forhold efter byggelovens § 14, har kommunalbestyrelsen pligt til at reagere.

Kommunalbestyrelsen kan efter byggelovens § 17 give ejeren et påbud om at berigtige det ulovlige forhold, dvs. fjerne skimmelsvampen samt årsagen hertil indenfor en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Består det ulovlige forhold i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Det bør klart fremgå af påbuddet, hvilke forhold der er konstateret ved bygningen som årsag til fugten og skimmelsvampevæksten.

6.1.4. Tvangsforanstaltninger

Hvis ejeren eller brugeren ikke efterkommer påbuddet, vil ejeren eller brugeren kunne ifalde bødestraf, jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra c.

Endvidere kan det efter byggelovens § 17, stk. 2, ved dom pålægges ejeren eller brugeren at betale tvangsbøder, indtil manglerne er udbedret.

Endelig kan kommunalbestyrelsen efter byggelovens § 17, stk. 3, foretage de nødvendige arbejder på ejerens eller brugerens bekostning, hvis bøder ikke forventes at føre til, at ejeren eller brugeren efterkommer påbuddet.

6.1.5. Lovlige konstruktive forhold

Det er et princip i byggelovgivningen, at en uændret benyttelse af en lovlig opført bygning ikke kan mødes med nye krav om opgradering af den byggetekniske kvalitet, som gælder for nybyggeri.

Skyldes fugt og vækst af skimmelsvamp således tidligere byggelovgivningers begrænsede krav til fx isolering og ventilation på opførelsestidspunktet, og er anvendelsen af bygningen uændret, og er der ikke foretaget væsentlige bygningsændringer siden opførelsen, kan byggelovgivningen ikke bringes i anvendelse til at kræve problemet med skimmelsvamp afhjulpet.

6.2. Lov om almene boliger m.v.

Efter § 117 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. påser kommunalbestyrelsen, at ejendommens vedligeholdelsestilstand er forsvarlig.

Udgangspunktet i lovgivningen er, at de almene udlejere efter § 14 i lov om leje af almene boliger er forpligtet til at stille det lejede til rådighed for lejerne i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse. Udlejeren skal endvidere holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige i lejeperioden, jf. lovens § 24.

I tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen i sin forudgående undersøgelse har konstateret, at en almen bolig er angrebet af skimmelsvamp, men hvor angrebet ikke har en karakter, der på undersøgelsestidspunktet medfører sundhedsfare for beboerne, har kommunalbestyrelsen - uanset udlejerens forpligtelse efter lov om leje af almene boliger § 14 - alligevel pligt til at reagere.

6.2.1. Påbud

Er der tale om skimmelsvampeangreb, som evt. kan udgøre en sundhedsmæssig risiko, og som skyldes manglende vedligeholdelse, kan kommunalbestyrelsen efter bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. § 117, påbyde den almene udlejer at gennemføre nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder indenfor en nærmere fastsat tidsfrist.

Kommunalbestyrelsen har herudover altid mulighed for efter lov om almene boliger m.v. § 165, stk. 1, at give de påbud, som er nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af ejendommen - og således give udlejeren påbud om indenfor en nærmere fastsat tidsfrist at fjerne skimmelsvampen og årsagen hertil. Dette gælder uanset, om skimmelsvampen skyldes manglende vedligeholdelse eller andre forhold.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere i medfør af lov om almene boliger m.v. § 165, stk. 1, pålægge udlejeren at antage sagkyndig bistand til at foretage yderligere tekniske undersøgelser med henblik på fjernelse af skimmelsvampen og årsagerne hertil.

Det bemærkes, at boligorganisationens bestyrelse efter lov om almene boliger § 41, stk. 1, kan iværksætte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. uden samtykke fra afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde, hvis kommunalbestyrelsen giver påbud herom.

6.2.2. Tvangsadministration

Reagerer udlejeren fortsat ikke indenfor den fastsatte tidsfrist, kan der blive tale om, at kommunalbestyrelsen udpeger en midlertidig forretningsfører efter bestemmelsen i lov om almene boliger m.v. § 165, stk. 2 og 3.

7. Yderligere vejledningsmateriale

7.1. Om kondemnering

Vejledning, "Vejledning om kondemnering", Velfærdsministeriet 2007, findes på www.velfaerd.dk

7.2. Om de bygningsmæssige aspekter af skimmelsvamp

By og Byg Anvisning 204, "Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger", Statens Byggeforskningsinstitut, 2003. Findes på www.sbi.dk/udgivelser/anvisninger By og Byg Anvisning 205, "Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst", Statens Byggeforskningsinstitut, 2003. Findes på www.sbi.dk/udgivelser/anvisninger

Pjece "Skimmelsvampe – Hvordan ser de ud? Hvordan undgår man dem? Hvordan fjerner man dem?" er udarbejdet af Landsbyggefonden og Statens Byggeforskningsinstitut 2008 til brug for alment boligbyggeri og findes på www.bl.dk. Pjece, "Er din bolig muggen?", 2001, findes på www.skimmel.dk. Vejledning, "Undgå at fugt og skimmelsvampe skader ejendommen, 2001", findes på www.skimmel.dk

7.3. Om de sundhedsmæssige aspekter af skimmelsvamp

Pjece, "Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger", Sundhedsstyrelsen 2006, findes på www.sst.dk/skimmel

Orientering fra Sundhedsstyrelsen: Embedslægerens rådgivning til kommunerne om fugt og skimmelsvampe. Juni 2008. Findes på www.sst.dk/skimmel

BYG-ERFA erfaringsblad 051231 ”skimmel i bygninger - vækstbetingelser og forebyggelse”, Findes på www.byg-erfa.dk

Velfærdsministeriet, den 27. juni 2008

PIA SCOTT HANSEN

Relevante lovbestemmelser*Lov om byfornyelse og udvikling af byer*

(Lovbekendtgørelse nr. 1083 af 03/11/2006 med senere ændringer)

§ 15. Til forbedringsudgifter, jf. § 13, ydes støtten som tilskud i form af indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af forbedringen. Indfasningsstøtten udgør det første år to tredjedele af den del af lejeforhøjelsen, der overstiger 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (prismiveau 2004). Til den del af lejeforhøjelsen, der udgør 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (prismiveau 2004) eller derunder, kan kommunalbestyrelsen yde indfasningsstøtte, der det første år højst kan udgøre to tredjedele af denne del af lejeforhøjelsen.

Stk. 2. Indfasningsstøtte ydes i 10 år. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Stk. 3. Indfasningsstøtte kan kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i boliger, der fortsat bebos af den, som var lejer på tidspunktet for lejeforhøjelsens varsling.

Stk. 4. Ved en lejers fraflytning bortfalder den del af støtten, som vedrører den pågældende bolig. Udlejeren har pligt til at underrette kommunalbestyrelsen om fraflytning, jf. 1. pkt., så snart lejerens opsigelse modtages.

Stk. 5. Indfasningsstøtte udbetales til ejeren.

Stk. 6. Krav om lejeforhøjelse, der varsles over for lejerne efter arbejdernes gennemførelse, skal beregnes i henhold til lejelovens § 58 med fradrag af indfasningsstøtten. Aftrapning af indfasningsstøtten, jf. stk. 2, skal fremgå af varslingen.

Stk. 7. Senere lejeforhøjelser som følge af regulering af indfasningsstøtten efter stk. 2 skal ikke varsles over for lejerne, men gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse til lejerne efter reglerne i § 63 b, stk. 2, i lov om leje.

Stk. 8. Den første lejeforhøjelse efter arbejdernes gennemførelse, jf. stk. 5, skal godkendes af kommunalbestyrelsen, inden lejeforhøjelsen kan få virkning.

§ 18. Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklARATION på ejendommen om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud til vedligeholdelsesudgifter ydet i henhold til § 14, såfremt støttede boligernes status ændres inden et fastsat åremål på maksimalt 20 år. Tilbagebetaling skal ske, i det omfang ejendommens værdi forbedres, således at den nye værdi overstiger den oprindelig fastsatte værdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen for tilsvarende ejendomme i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 2. pkt. kan endvidere til den oprindelig fastsatte værdi lægges et beløb, som modsvarer værdistigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres.

Stk. 2. Deklarationen efter stk. 1 skal endvidere indeholde vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud ydet i henhold til § 14, såfremt ejendommen afhændes inden et nærmere fastsat åremål på maksimalt 20 år til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede leje- eller brugsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 1. pkt. kan endvidere tillægges et beløb, som modsvarer prisstigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Det i 1. pkt. stillede vilkår kan ikke kræves opfyldt ved salg til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.

§ 29. Kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration på ejendomme, som har modtaget støtte efter dette kapitel, om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud ydet i henhold til dette kapitel, såfremt ejendommen afhændes inden et nærmere fastsat åremål på højst 20 år til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede handelsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Ved beregningen efter 1. pkt. kan endvidere tillægges et beløb, som modsvarer prisstigning på ejendommen som følge af yderligere forbedringsarbejder gennemført efter afslutningen af byfornyelsesarbejderne. Det i 1. pkt. stillede vilkår kan ikke kræves opfyldt ved salg til medejer, ægtefælle eller livsarving, men vil være gældende ved de pågældendes senere afhændelse af ejendommen inden for det fastsatte åremål.

§ 61. Når en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af denne lov, skal kommunalbestyrelsen anvise husstanden en anden bolig. Denne ret tilkommer lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lov om leje er beskyttet mod opsigelse. For andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig, gælder retten kun, hvis boligen skal fraflyttes som følge af en beslutning efter kapitel 6 eller kapitel 9 i denne lov. Retten til at få anvist en erstatningsbolig indtræder, når der træffes beslutning som nævnt i 1. og 3. pkt., dog tidligst 6 måneder før det tidspunkt, hvor boligen skal være fraflyttet.

Stk. 2. Lejeren af en beboelseslejlighed eller et udlejet enkeltværelse, der ifølge lov om leje er beskyttet mod opsigelse, har ret til at få anvist en erstatningsbolig, hvis en ombygning efter denne lov af boligen eller ejendommen medfører en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år og uden fradrag af indfasningsstøtte efter § 15 vil udgøre mere end 155 kr. pr. m² bruttoetageareal (prisniveau 2004). Beløbet reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om beregningen af boligudgiften.

§ 62. En husstand, der anvises en erstatningsbolig efter § 61, har fortrinsret til de boliger, der anvises i det samme boligkvarter som den fraflyttede bolig eller et tilstødende boligkvarter.

Stk. 2. Den anviste erstatningsbolig skal have enten et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den tidligere bolig, medmindre denne var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum. Boligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

Stk. 3. En husstand, der får tilbudt en erstatningsbolig, der opfylder kravene i stk. 2, har én gang ret til at afvise den tilbudte erstatningsbolig og få tilbudt en anden erstatningsbolig i stedet.

Stk. 4. En husstand, der har fået anvist en erstatningsbolig, har i indtil 2 år efter anvisningen ret til at få tilbudt en anden erstatningsbolig. Husstanden har fortrinsret til boliger, der anvises i husstandens tidligere boligkvarter.

Stk. 5. Tilbuddet om erstatningsbolig skal indeholde oplysning om husstandens adgang til at gøre indsigelse samt oplysning om fristen herfor, jf. stk. 6. Indeholder tilbuddet om erstatningsbolig ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, kommunalbestyrelsens oplysning om husstandens adgang til at gøre indsigelse og oplysningen om fristen herfor er kommet frem til husstanden.

Stk. 6. Hvis husstanden ikke finder den erstatningsbolig, som kommunalbestyrelsen tilbyder, passende, skal husstanden gøre indsigelse herom til kommunalbestyrelsen senest 6 uger efter, at tilbuddet er fremsat over for husstanden. Vil kommunalbestyrelsen ikke godkende husstandens afvisning af den tilbudte erstatningsbolig, skal kommunalbestyrelsen indbringe sagen for byfornyelsesnævnet senest 6 uger efter, at husstandens afvisning er kommet frem, hvis kommunalbestyrelsen fastholder, at den tilbudte erstatningsbolig er passende, jf. stk. 2.

§ 63. Når en udlejningsbolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af denne lov, men på ny kan være beboelig inden for højst 6 måneder, kan kommunalbestyrelsen forlange, at husstanden midlertidigt overtager en anden bolig. Det samme gælder, hvis en andelsbolig eller en bolig, som bebos af ejeren

selv, skal fraflyttes som følge af afhjælpning af kondemnable forhold. Udlejeren kan ikke opsig lejeaftalen. I særlige tilfælde, og hvis husstanden er indforstået hermed, kan den midlertidige genhusning forlænges indtil højst 12 måneder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser en midlertidig bolig i henhold til stk. 1. Den midlertidige erstatningsbolig skal indeholde mindst 1 rum for hver 2 personer i husstanden. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis husstanden er indforstået hermed. Som midlertidig erstatningsbolig kan anvises ophold på hotel eller lignende.

Stk. 3. Husstanden betaler boligudgiften i den hidtidige bolig, for lejere dog højst den samme leje som før fraflytningen. Kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig. Er lejen i den midlertidige erstatningsbolig lavere end lejen i den hidtidige bolig, betaler kommunalbestyrelsen differencen.

§ 67. En lejer af en beboelseslejlighed, som efter § 61 har ret til og får anvist en erstatningsbolig, har krav på tilskud i form af indfasningsstøtte fra kommunalbestyrelsen til nedsættelse af lejen i den anviste erstatningsbolig. Indfasningsstøtten ydes i 10 år. Det første år udgør indfasningsstøtten to tredjedele af forskellen mellem hidtidig leje og lejen i den anviste erstatningsbolig. Efter det første år nedsættes indfasningsstøtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvis en lejer, som efter § 61 har ret til en erstatningsbolig, selv skaffer sig en anden udlejningsbolig. Det er en forudsætning, at kommunalbestyrelsen finder lejligheden passende efter husstandens økonomi og familieforhold.

§ 68. Husstande, som kommunalbestyrelsen har pligt til at anvise en erstatningsbolig, jf. §§ 61 og 63, har ret til godtgørelse af flytteudgifter. Udgifterne afholdes af den hidtidige opholdskommune.

Stk. 2. Hvis en husstand som nævnt i stk. 1 tilbyder selv at skaffe sig anden bolig, kan kommunalbestyrelsen give tilsagn om en rimelig godtgørelse. Godtgørelsen kan tidligst ydes, når der er truffet beslutning i medfør af denne lov, og kan udbetales, når det er dokumenteret, at husstanden har skaffet sig anden passende bolig.

§ 73. Kommunalbestyrelsens udgifter efter dette kapitel i forbindelse med tilvejebringelse af erstatningsboliger samt til støtte, erstatning og godtgørelse refunderes af staten med 50 pct., såfremt betingelserne i § 94, stk. 5, er opfyldt.

§ 75. Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter, jf. dog stk. 6, føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Stk. 2. Ved skønnet over, om benyttelsen af boliger og opholdsrum er forbundet med sundhedsfare, skal der navnlig tages hensyn til, om de pågældende boliger eller opholdsrum væsentligt afviger fra et eller flere af de mindstekrav, som er nævnt i stk. 3 og 4.

Stk. 3. Alle beboelses- og opholdsrum skal

- 1) yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj,
- 2) have fyldestgørende adgang for dagslys,
- 3) have forsvarlig adgang for luftfornyelse i almindelighed gennem et eller flere oplukkelige vinduer direkte til det fri,
- 4) have mulighed for tilstrækkelig opvarmning og
- 5) have et tilfredsstillende indeklima.

Stk. 4. Enhver lejlighed skal ud over mindstekravene i stk. 3

- 1) have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand,
- 2) have behørigt afløb for spildevand og
- 3) have tilfredsstillende adgang til wc.

Stk. 5. Ved skønnet over, om personer, som opholder sig i en bygning, udsættes for brandfare, skal der især tages hensyn til byggemåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum samt adgangsforholdene.

Stk. 6. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler for kommunalbestyrelsens tilsyn.

§ 75 a. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, og vil det ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen meddele ejeren påbud herom. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltingernes gennemførelse.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder ikke for ejendomme, for hvilke kommunalbestyrelsen kan meddele påbud efter § 165, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. og § 89, stk. 2, i lov om friplejeboliger.

Stk. 3. Påbud efter stk. 1 skal

- 1) skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet, og
- 2) indeholde oplysning om mulighederne for at søge offentlig støtte efter kapitel 3 eller 4 til at gennemføre påbuddet.

Stk. 4. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen

- 1) lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning,
- 2) forlange, at ejendommen med henblik på afhjælpning af de kondemnable forhold helt eller delvis skal afstås mod erstatning, jf. § 75 b, stk. 6, eller
- 3) ændre påbuddet til et forbud efter § 76.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan lade påbuddet tinglyse på ejendommen.

§ 75 b. Hvis foranstaltninger, der er udført i henhold til påbud efter § 75 a, stk. 1, undtagelsesvis ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, yder kommunalbestyrelsen ejeren erstatning for tabet.

Stk. 2. Udgifter til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger, som er godkendt af kommunalbestyrelsen, opdeles i værdiforøgende udgifter og tabsgivende udgifter.

Stk. 3. For udlejningsejendomme udgør de værdiforøgende udgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse, jf. § 58 i lov om leje. De tabsgivende udgifter udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

Stk. 4. For øvrige ejendomme udgør de værdiforøgende udgifter den del af de godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger, der medfører en forøgelse af ejendommens handelsværdi. De tabsgivende udgifter udgør de resterende godkendte udgifter til de påbudte foranstaltninger.

Stk. 5. §§ 18 og 29 finder tilsvarende anvendelse på erstatning efter stk. 1-4.

Stk. 6. Erstatningsfastsættelse efter stk. 1 og § 75 a, stk. 4, nr. 2, kan af ejeren indbringes for de taksationsmyndigheder, der er nævnt i lov om offentlige veje, inden 6 uger efter at afgørelsen er meddelt ejeren. Ved sagens behandling for taksationsmyndighederne finder reglerne i lov om offentlige veje § 51, stk. 2, §§ 53-55 og § 66 tilsvarende anvendelse.«

§ 76. Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering). Forbud kan omfatte beboede og ubeboede bygninger. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum.

Stk. 2. Fristen må ikke overstige 6 måneder, når fortsat benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare, og må i øvrigt ikke overstige 15 år. Et forbud kan dog begrænses således, at de nuværende brugere kan fortsætte den hidtidige benyttelse enten i et bestemt åremål eller til deres fraflytning eller død, såfremt der foreligger ganske særlige forhold, navnlig i tilfælde, hvor det, der kondemneres, udgør en lille del af en bygning eller den enkelte brugsenhed i bygningen.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83, skal skriftligt meddeles ejeren, lejerne og de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Ejeren og lejerne skal desuden have orientering om reglerne for at opnå erstatningsboliger og om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Ved kondemnering af boliger, der er omfattet af § 78, skal kommunalbestyrelsen oplyse om reglerne for at opnå tilskud efter § 78.

Stk. 4. Meddelelsen til ejeren, jf. stk. 3, skal desuden indeholde en beskrivelse af de forhold, der begrundes kondemneringen, og oplysning om reglerne i stk. 7-9 og § 79.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal lade forbud efter stk. 1 tinglyse på ejendommen samtidig med meddelelsen herom til de i stk. 3 nævnte. Det tinglyste forbud, som ejeren skal have genpart af, skal indeholde oplysning om, at prioriteringsmuligheden er indskrænket i medfør af stk. 7-9.

Stk. 6. Forbud i medfør af stk. 1 skal respekteres af ejendommens ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Stk. 7. En ejendom, på hvilken der er tinglyst forbud efter stk. 1, må ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi, jf. dog stk. 8 og 9.

Stk. 8. Stk. 7 kan fraviges med kommunalbestyrelsens samtykke,

1) hvis kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller

2) hvis der foreligger et godkendt forslag til ombygning, jf. § 79.

Stk. 9. Stk. 7 finder ikke anvendelse på lån, der optages til afhjælpning af forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. § 76, stk. 4.

Stk. 10. Har ejeren ikke ryddet de kondemnerede boliger eller opholdsrum inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade rydningen udføre for ejerens regning.

§ 77. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade foretage forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, eller at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, såfremt ejendommen er helt eller delvis rømmet efter § 76.

Stk. 2. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade bygningen eller en del af denne nedrive og grunden ryddelig gøre. Ved forbud alene mod beboelse, hvor anden benyttelse af det kondemnerede er lovlig eller ikke kan forhindres efter anden lovgivning, får nedrivningspåbud først virkning, hvis ejeren inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat frist efter forbuddets ikrafttræden ikke har ladet de kondemnerede lokaliteter overgå til anden lovlig anvendelse.

Stk. 3. Påbud om afspærring, foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning skal skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål er omfattet af påbuddet. Påbud om nedrivning skal tillige skriftligt meddeles de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Påbuddet skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83.

Stk. 4. Kondemnering efter § 76 medfører ikke adgang til erstatning.

Stk. 5. Ved påbud om nedrivning har ejeren ret til fuld erstatning med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen samt til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddelig gøre af grunden. Ejeren har dog ikke ret hertil, når nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden.

Stk. 6. Erstatningen fastsættes af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder efter reglerne i § 51, stk. 2-4 og 7, og §§ 52-56, 63, 64, 66 og 67 i lov om offentlige veje. Spørgsmål, der kan prøves af taksationsmyndighederne, kan ikke indbringes for domstolene, før overtaksationskommissionens afgørelse foreligger. Søgsmål skal anlægges inden 6 måneder efter, at overtaksationskommissionens afgørelse er meddelt klageren.

Stk. 7. Naboejere til kondemnerede lokaliteter har ret til at få dækket rimelige udgifter til retablering af deres ejendom. Den del af de rimelige retableringsudgifter på naboejendomme, som ejeren af en bygning, der er påbudt nedrevet, ikke er pligtig at betale, jf. stk. 5, har naboejeren ret til at få dækket af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan indtræde som part i en retssag herom.

Stk. 8. Efterkommes påbud om afspærring, foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning efter stk. 1 og 2 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre. Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, samt afspærringer og foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, udføres for ejerens regning.

§ 105. Ejere og brugere af fast ejendom samt offentlige myndigheder har pligt til på begæring af kommunalbestyrelsen, boligkommissionen eller bygningsforbedringsudvalget at afgive oplysninger til brug for byfornyelsesvirksomheden, herunder om tilvejebringelse af erstatningsboliger og om kondemnering m.v. i medfør af denne lov.

Stk. 2. Hvis det skønnes nødvendigt for, at kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning efter kapitel 6 om friarealforbedring eller efter kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum, har de i stk. 1 nævnte myndigheder til enhver tid mod behørig legitimation og uden retskendelse adgang til fast ejendom.

Stk. 3. Spørgsmål om, hvorvidt en oplysning efter stk. 1 eller adgang efter stk. 2 kan kræves, kan af ejere eller brugere indbringes for byfornyelsesnævnet.

Bekendtgørelse nr. 579 af 20/06/2008 om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse.....

Nødvendige indgreb som led i kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse⁴⁸⁾ Udgifter, der afholdes som led i kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse, til nødvendige undersøgelser og indgreb i bygningskonstruktioner med henblik på at afklare sundheds- eller brandfare, jf. § 105, stk. 3, i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Byggeloven

(Lovbekendtgørelse nr. 452 af 24/06/1998, med senere ændringer)

§ 14. Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

Stk. 2. Bestemmelserne i stk. 1 gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført. I bebyggede områder gælder de også for ubebyggede grunde.

§ 16 A. Kommunalbestyrelsen påser i sagsbehandlingen, at denne lov og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, overholdes.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen påser, at påbud efter loven eller de nævnte regler efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser eller dispensationer overholdes.

Stk. 3. Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning.

Stk. 4. En meddelelse om standsning af et byggearbejde, der er påbegyndt uden fornøden tilladelse, kan ikke påklages efter § 23, medmindre det gøres gældende, at arbejdet ikke kræver forudgående tilladelse.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan på ejerens bekostning lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold tinglyse på ejendommen. Når forholdet er berigtiget, skal kommunalbestyrelsen på ejerens bekostning lade påbudet aflyse fra tingbogen.

§ 17. Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

§ 18. Såfremt der som følge af mangler ved ejendommen opstår fare for ejendommens beboere eller andre, jf. § 14, kan kommunalbestyrelsen kræve, at bebyggelsen og omkringliggende arealer og bebyggelser i nødvendigt omfang afspærres og rømmes. Det samme gælder, såfremt funderingsarbejder m.v., jf. § 12, frembyder sådan fare. Hvis et påbud om afspærring og rømning ikke straks efterkommes, kan det gennemføres af kommunalbestyrelsen på ejerens bekostning.

Stk. 2. Når et af kommunalbestyrelsen meddelt påbud om at afhjælpe mangler, der frembyder fare for ejendommens beboere eller andre, ikke efterkommes inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, kan kommunalbestyrelsen uanset bestemmelserne i § 17, stk. 2-3, straks lade de pågældende arbejder udføre på ejerens bekostning.

Stk. 3. Såfremt det viser sig, at konstruktioner eller materialer frembyder fare for en bebyggelses beboere eller andre, kan bolig- og byministeren pålægge kommunalbestyrelsen at foretage eftersyn af bebyggelser, hvori sådanne eller lignende konstruktioner eller materialer er anvendt. Ministeren kan endvidere pålægge kommunalbestyrelsen at meddele ejeren påbud efter stk. 2.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1-3 finder også anvendelse på bebyggelse under opførelse og på bebyggelse, som er delvis nedrevet eller ødelagt ved brand eller på anden måde.

Stk. 5. Bolig- og byministeren kan, når det findes nødvendigt for at sikre, at byggematerialer, konstruktioner o.l. ikke indebærer fare for sundheden, fastsætte regler for anvendelsen heraf, herunder forbud mod anvendelsen.

Stk. 6. Bestemmelserne i denne paragraf gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført.

§ 30. Med bøde straffes den, der

a. påbegynder et byggearbejde, tager et byggearbejde i brug eller i øvrigt iværksætter foranstaltninger uden at indhente tilladelse som foreskrevet i loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter eller gennemfører et byggearbejde eller anden foranstaltning, der kræver forudgående tilladelse, på anden måde end tilladt af vedkommende myndighed,

b. tilsidesætter vilkår, der er fastsat i en tilladelse i henhold til loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,

c. undlader at efterkomme et påbud eller forbud, der er udstedt i henhold til loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,

d. undlader at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre,

e. overtræder §§ 6 B, 6 C og § 7, stk. 2, 1. pkt.

f. ikke efterkommer et påbud efter § 18 B, stk. 2, om at udlevere dokumenter,

g. ikke efterkommer et påbud efter § 18 B, stk. 3, om at give adgang til ejendommen,

h. ikke efterkommer et påbud efter § 18 B, stk. 4, om at udlevere tegninger, beregninger eller andet materiale.

Stk. 2. I de bestemmelser, der udfærdiges af bolig- og byministeren i medfør af loven, kan fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 3. Er et byggearbejde udført på ulovlig måde, påhviler strafansvaret herfor den, der har forestået arbejdets udførelse, eller den, der har udført det, efter omstændighederne dem begge. Den, der har ladet arbejdet udføre, drages kun til ansvar, når han ikke kan opgive nogen anden, mod hvem strafansvaret kan gøres gældende, eller når han har medvirket til overtrædelsen vidende eller med bestemt formodning om forholdets ulovlighed. Strafansvaret kan da efter omstændighederne bortfalde for de i første punktum nævnte personer.

Stk. 4. Med bøde straffes endvidere den, der til anvendelse i byggeri fremstiller eller sælger byggematerialer, som i henhold til gældende byggeforskrifter ikke lovligt kan benyttes i det pågældende byggeri.

Stk. 5. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel for de i stk. 1-4 nævnte overtrædelser.

Lov om almene boliger m.v.

(Lovbekendtgørelse nr. 1118 af 26/09/2007)

§ 14. Som medlem af en almen boligorganisations bestyrelse kan ikke vælges eller udpeges følgende:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune,
- 2) rådmanden, i Københavns Kommune borgmesteren for den magistratsafdeling, hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt,
- 3) formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt, eller
- 4) ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

§ 24. Socialministeren kan tillade, at boligorganisationen optager lån med pant forud for statslån eller statsgaranterede lån i boligorganisationens ældre afdelinger med henblik på finansiering af nyt byggeri. Sådanne lån kan dog i den enkelte afdeling ikke optages med større beløb end forskellen mellem restgælden i ejendommen og ejendommens værdi efter reglerne i lov om vurdering af landets faste ejendomme med fradrag af et beløb svarende til beboernes indskud.

§ 41. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler pålæg herom, kan boligorganisationens bestyrelse uden samtykke fra afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde iværksætte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v. efter § 91, stk. 1.

§ 59. Den almene boligorganisation skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagerens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Ændrer kommunen en beslutning om at råde over en bolig, som ikke er udlejet, skal lejen (boligafgiften) dog ikke betales ud over det tidspunkt, hvorfra en opsigelse ville have haft virkning.

Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille ledige familieboliger til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Anvisning sker på baggrund af en vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, den boligsøgende anvises til eller bor i på anvisningstidspunktet. Reglerne i stk. 1 om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af boligtagerens forpligtelse til at istandsætte boligen ved

fraflytning finder tilsvarende anvendelse ved anvisninger, der sker efter aftale i henhold til 1. pkt., samt ved anvisninger, som i øvrigt foretages af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse på almene ungdomsboliger, dog således at kommunalbestyrelsen anvender de pågældende ungdomsboliger til løsning af unges boligsociale problemer i kommunen.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at boligorganisationen skal stille ledige familieboliger i afdelinger i områder med en høj andel af personer uden for arbejdsmarkedet til rådighed for kommunalbestyrelsen med henblik på styrkelse af beboersammensætningen i området. § 51 b, stk. 3-5 og 9, finder tilsvarende anvendelse. Kommunalbestyrelsen indberetter beslutninger efter 1. pkt. til socialministeren.

Stk. 5. I kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligorganisationen skal afvise boligsøgende efter § 51 b, stk. 1, kan socialministeren efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen godkende, at det antal boliger, som boligorganisationerne i kommunen stiller til rådighed for kommunalbestyrelsen efter § 59, stk. 1 og 2, forhøjes med et antal boliger, der svarer til 1/3 af antallet af udlejninger i de afdelinger, der er omfattet af kommunalbestyrelsens beslutning efter § 51 b, stk. 1. Stk. 1, 3.-5. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen træffer efter anmodning fra de lokale uddannelsesinstitutioner beslutning om, at almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliginstitutioner efter kapitel 11 i lov om boligbyggeri skal stille et antal af de i § 52 omhandlede ungdomsboliger og de i § 67 i lov om boligbyggeri omhandlede ungdomsboliger til rådighed for udvekslingsstudenter.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 6 træffes på baggrund af en indstilling fra de lokale uddannelsesinstitutioner og fra bestyrelserne for de almene boligorganisationer, selvejende almene ungdomsboliginstitutioner og selvejende ungdomsboliginstitutioner og kan maksimalt omfatte indtil 10 pct. af de i stk. 6 omhandlede ungdomsboliger i kommunen. Kommunalbestyrelsen fastsætter nærmere retningslinier for anvisningen af boligerne.

Stk. 8. For boliger som nævnt i stk. 6 betaler uddannelsesinstitutionerne efter nærmere af kommunalbestyrelsen fastsatte retningslinier lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed for uddannelsesinstitutionen, og indtil udlejning sker. Uddannelsesinstitutionerne garanterer endvidere for udvekslingsstudentens opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for udlejeren til at istandsætte boligen ved fraflytning. Rådighed over ungdomsboliger etableret i medfør af stk. 6 kan af kommunalbestyrelsen bringes til ophør med tre måneders varsel.

§ 164. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med de almene boligorganisationer.

§ 165. Kommunalbestyrelsen kan meddele de påbud, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig drift af den almene boligorganisation og dens afdelinger i overensstemmelse med de regler, der er fastsat herfor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage boligorganisationens administration.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde udpege en forretningsfører, der midlertidigt varetager de funktioner i boligorganisationen eller i en af boligorganisationens afdelinger, som i henhold til boligorganisationens vedtægter er tillagt boligorganisationens og afdelingens ledelse.

§ 169. Bestemmelserne i dette kapitel finder tilsvarende anvendelse på selvejende almene ungdoms- og ældreboliger.

Stk. 2. Socialministeren fastsætter nærmere bestemmelser om de i §§ 164-166 nævnte forhold.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

(Bekendtgørelse nr. 42 af 23/01/2008)

§ 117. Kommunalbestyrelsen påser, at ejendommenes samt servicearealernes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig. Kommunalbestyrelsen kan om fornødent påbyde udførelse af nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder og de arbejder, der er nævnt i § 41 i lov om almene boliger m.v.

Lov om leje af almene boliger

(Lovbekendtgørelse nr. 187 af 27. februar 2007)

§ 14. Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse, jf. § 25. Har lejeren pligt til helt eller delvis at istandsætte det lejede ved fraflytning, kan det dog aftales, at det lejede først stilles til lejerens rådighed indtil 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, medmindre der er indgået aftale efter § 44, stk. 3, eller § 93, stk. 3. I forbindelse med indflytningen skal udlejeren under lejerens medvirken udarbejde en indflytningsrapport. Socialministeren kan fastsætte nærmere regler om indflytningsrapporter.

§ 24. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand.

Stk. 2. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård, fælles opholdsarealer og andre fælles indretninger.

Stk. 3. Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, medmindre det aftales, at udlejer overtager forpligtelsen.

Stk. 4. Der kan i et vedligeholdelsesreglement, jf. § 25, stk. 2, fastsættes bestemmelser om, at lejeren uanset reglerne i stk. 1 og 2 overtager udlejerens pligt til at vedligeholde og renholde visse nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen samt til at vedligeholde og renholde udvendigt træværk og lignende. Hvis der ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet, kan udlejer indgå aftale med den enkelte lejer om, at lejeren overtager den nævnte pligt.

Lov om leje

(Lovbekendtgørelse nr. 188 af 27/02/2007)

§ 58. Har udlejeren under iagttagelse af § 66 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 46 a, stk. 3, samt fra forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring o. lign.

Stk. 3. Har en udlejer gennemført arbejder efter reglen i § 46 a, stk. 3, kan han forlange en lejeforhøjelse, der giver en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt, samt dækker afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende.

Stk. 4. Har udlejeren udført foranstaltninger efter lov om privat byfornyelse eller efter kapitel 5 i lov om byfornyelse, kan han i stedet for lejeforhøjelse for forbedringerne efter stk. 1 kræve lejeforhøjelse beregnet og gennemført efter reglerne i lov om privat byfornyelse eller i kapitel 5 i lov om byfornyelse.

Stk. 5. Den del af udgiften til en forbedring af beboelseslejlighederne, der kan dækkes ved udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond efter § 63 e, medregnes ikke ved beregning af lejeforhøjelserne efter stk. 1.

Stk. 6. Foranstaltninger, der øger kapaciteten af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug, anses for forbedringer.

Lov om offentlige veje

(Lovbekendtgørelse nr. 432 af 22/05/2008)

§ 51. Erstatningen i anledning af gennemførelsen af de foranstaltninger, der er omhandlet i §§ 43 og 45, fastsættes efter lovgivningens almindelige regler.

Stk. 2. Ved erstatningens fastsættelse bliver heri at afkorte den forøgelse i værdi, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå. Som følge heraf kan erstatningen helt bortfalde, når den af vejbestyrelsen påtænkte foranstaltning skønnes at ville medføre større fordel for ejeren end det tab, der påføres ham ved foranstaltningen.

Stk. 3. I tilfælde, hvor ekspropriation af en del af en ejendom medfører, at den tilbageblivende del af ejendommen bliver så lille eller således beskaffen, at den ikke skønnes hensigtsmæssigt at kunne bevares som selvstændig ejendom eller udnyttes på rimelig måde, kan ejeren kræve hele ejendommen afstået. Under tilsvarende omstændigheder kan ejeren kræve afståelse af en del af ejendommen, når denne del bliver afskåret ved en vejlinje.

Stk. 4. Hvis erstatningen for en ejendoms værdiforringelse må skønnes at komme til at stå i åbenbart misforhold til restejendommens værdi, kan vejbestyrelsen kræve hele ejendommen afstået.

Stk. 5. Arealer, der afskæres ved en vejlinje, og som ikke kan magelægges, kan af vejbestyrelsen kræves afstået, hvis erstatningen for deres værdiforringelse eller bekostningen ved at tilvejebringe adgang til dem må skønnes at komme til at stå i åbenbart misforhold til arealernes værdi.

Stk. 6. Bestemmelserne i stk. 3-5 finder med de fornødne lempelser anvendelse, når der foretages ekspropriation i de tilfælde, der er nævnt i § 43, stk. 3, nr. 2 og nr. 3.

Stk. 7. I mangel af almindelig overenskomst med vejbestyrelsen i de tilfælde, der er nævnt i stk. 3-6, træffes afgørelsen af taksationsmyndighederne, jf. §§ 57 og 58.

§ 53. Til taksationsforretningen indvarsles parterne skriftligt med mindst 4 ugers varsel.

Stk. 2. Kommissionen gør de fremmødte bekendt med de om sagen foreliggende oplysninger, hvorefter parterne har adgang til over for kommissionen at redegøre for de synspunkter, der efter deres formening bør have indflydelse på erstatningens fastsættelse.

Stk. 3. Taksationskommissionen kan uanset de påstande, der er nedlagt for denne, tage stilling til ethvert spørgsmål om erstatningen under forudsætning af, at parterne har haft lejlighed til at fremkomme med deres bemærkninger dertil.

Stk. 4. Taksationskommissionens kendelse skal i fornødent omfang være ledsaget af grunde og angive kommissionens stilling til de omstændigheder, parterne har påberåbt sig. I kendelsen angives det afståedes værdi i handel og vandel eller ved rådighedsindskrænkninger den forringelse, der herved sker i denne værdi. Såfremt der påføres ejeren eller andre ulemper, angives erstatningen herfor som en særlig post.

Stk. 5. En erstatningsfastsættelse kan, når ganske særlige omstændigheder tilsiger det, ske på vilkår, der nærmere angives i kendelsen, eller udsættes, dog ikke længere end til anlæggets fuldførelse. Erstatning for arealafståelse skal altid fastsættes straks, såfremt ejeren begærer det.

Stk. 6. Udskrift af kendelsen sendes til parterne sammen med oplysning om adgangen til at indbringe erstatningsspørgsmålet for vedkommende overtaksationskommission og om fristen herfor, jf. § 54.

§ 54. Kendelse afsagt af en taksationskommission kan indbringes for vedkommende overtaksationskommission, jf. § 58. Afsiges kendelse i møde, hvor parterne er til stede, kan indbringelsen ske ved erklæring til kommissionens protokol. I øvrigt må indbringelsen ske ved skriftlig begæring til taksationskommissionens formand senest 4 uger efter, at udskrift af taksationskommissionens kendelse er parten i hænde. Når der er særlig grund dertil, kan overtaksationskommissionens formand dog efter forud indhentet erklæring fra den anden part tillade, at en sag indbringes for overtaksationskommissionen, uanset at begæring er fremkommet efter udløbet af den nævnte frist.

Stk. 2. Bestemmelserne i § 53, stk. 1-5, finder med fornødne lempelser anvendelse for overtaksationskommissionens sagsbehandling. Udskrift af kendelsen tilsendes parterne.

Stk. 3. Hvis alene spørgsmålet om den i medfør af § 61 fastsatte godtgørelse er indbragt for overtaksationskommissionen, kan overtaksationskommissionen afgøre sagen på grundlag af skriftlige udtalelser fra parterne. Formanden kan bestemme, at sagen kan afgøres ved skriftlig forelæggelse for medlemmerne uden afholdelse af møde.

§ 55. Udskrift af kendelse afsagt af en taksations- eller overtaksationskommission tilsendes enhver, der har retlig interesse heri og fremsætter begæring derom.

§ 66. Transportministeren kan fastsætte nærmere regler for ekspropriationssagers behandling og for taksations- og overtaksationskommissioners forretningsgang.

Stk. 2. Miljøministeren, henholdsvis justitsministeren, kan fastsætte nærmere regler om fremgangsmåden ved matrikulære, henholdsvis tinglysningsmæssige, berigtigelser, der foranlediges af ekspropriationer, der er omfattet af denne lov.

INDHOLDSFORTEGNELSE*Indledning*

Oversigt over sagsgangen i en skimmelsvampesag

1. Kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på skimmelsvamp
 - 1.1. Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse
 - 1.2. Byfornyelsesloven
 - 1.3. Byggeloven
 - 1.4. Almenboligloven
2. Indledende undersøgelse
 - 2.1. Undersøgelsespligt
 - 2.2. Undersøgelsen
 - 2.3. Indgreb i bygningen
 - 2.4. Formkrav
 - 2.5. Udgifter
3. Resultatet af undersøgelsen
 - 3.1. Sundhedsfare, niveau 1 og 2
 - 3.2. Sundhedsmæssig risiko, niveau 3
4. Konstateret sundhedsfare
 - 4.1. Kondemnering – forbud mod beboelse eller ophold
 - 4.1.1. Frist for fraflytning
 - 4.1.2. Nærliggende sundhedsfare
 - 4.1.3. Sundhedsfare, som ikke er nærliggende
 - 4.1.4. Genhusning
 - 4.2. Påbud om afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold
 - 4.2.2. Formkrav
 - 4.2.3. Offentlig støtte og erstatning
 - 4.2.4. Tvangsforanstaltninger
 - 4.2.5. Genhusning
 - 4.3. Opgørelse af erstatning i forbindelse med udstedelse af påbud
 - 4.3.1. Tinglysning
 - 4.3.2. Klagemulighed
5. Mindre skimmelsvampeangreb, som muligvis kan udgøre en sundhedsrisiko
 - 5.1. Byggeloven
 - 5.1.1. Manglende iagttagelse af byggelovgivningen
 - 5.1.2. Manglende vedligeholdelse
 - 5.1.3. Påbud om berigtigelse af ulovlige forhold
 - 5.1.4. Tvangsforanstaltninger
 - 5.1.5. Lovlige konstruktive forhold

6. Almene boliger med mindre skimmelsvampeangreb, som muligvis kan udgøre en sundhedsrisiko

6.1. Byggeloven

6.1.1. Manglende iagttagelse af byggelovgivningen

6.1.2. Manglende vedligeholdelse

6.1.3. Påbud om berigtigelse af ulovlige forhold

6.1.4. Tvangsforanstaltninger

6.1.5. Lovlige konstruktive forhold

6.2. Lov om almene boliger m.v.

6.2.1. Påbud

6.2.2. Tvangsadministration

7. Yderligere vejledningsmateriale

7.1. Om kondemnering

7.2. Om de bygningsmæssige aspekter af skimmelsvamp

7.3. Om de sundhedsmæssige aspekter af skimmelsvamp

Bilag 1 – Relevante lovbestemmelser

Lov om byfornyelse og udvikling af byer

Bekendtgørelse nr. 579 af 20/06/2008 om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse

Byggeloven

Lov om almene boliger m.v.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Lov om leje af almene boliger

Lov om leje

Lov om offentlige veje