

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
Boligafdelingen
Fuldmægtig
Allan Pedersen
Gl. Mønt 4, 2.
1117 København K



Den 10. september 2015
Ref: LAB

Juridisk direktør, advokat
Lars Brondt
Telefon +45 33 12 03 30
lab@ejendomsforeningen.dk

Jeres J.nr. 2015-147 - Kortlægning af sagsbehandling af sager om skimmelsvamp

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har fremsendt høringsbrev til Ejendomsforeningen Danmark og anmodet om input til ministeriets kortlægning af kommunernes sagsbehandling af sager om skimmelsvamp under byfornyelsesloven.

Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisationen for professionelle ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark. Foreningens medlemmer dækker ca. 85 procent af det professionelle ejendomsmarked. I forbindelse med denne høring om skimmelsvamp har vi forespurgt en række af vores større og mindre medlemsvirksomheder, der enten ejer eller administrerer en lang række boligudlejningsejendomme i forskellige dele af Danmark, om deres erfaringer med området.

Den overordnede tilbagemelding fra disse virksomheder er, at de ikke har oplevet mange tilfælde af skimmelsvamp i de ejendomme, som de enten administrerer eller ejer. Ejendomsforeningen Danmarks generelle indtryk er således, at problemet med skimmelsvamp i boligudlejningsejendomme ikke er så stort.

Kigger man på trykt retspraksis, er det også værd at bemærke, at der ikke findes mange sager om skimmelsvamp, der omfatter tvister mellem lejer og udlejer. De fleste trykte domme om skimmelsvamp vedrører enten køberetlige problemstillinger, hvor der er tvist mellem køber og sælger af et parcelhus om forekomsten af skimmelsvamp i huset. Eller det vedrører entreprenoretlige problemstillinger, hvor der er opstået skimmelsvamp i nyopførte parcelhuse eller etageejendomme.

Og i langt de fleste tilfælde, hvor der konstateres skimmelsvamp i en boligudlejningsejendom, er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at ejeren sørger for at håndtere problemstillingen og tage skridt til at foretage nødvendige udbedringsarbejder til mindst mulig gene for lejerne. Det er også den klare anbefaling, som Ejendomsforeningen Danmark giver til sine medlemsvirksomheder.

Kommunerne håndtering af skimmelsvampesager

De faktuelle forhold:

Der opstår imidlertid sager om skimmelsvamp, hvor ejere og lejere ikke selv formår at nå til enighed, eller hvor lejer involverer kommunen, inden lejer henvender sig til ejer af ejendommen. Overordnet er det på baggrund af tilbagemeldingerne fra Ejendomsforeningen Danmarks

medlemsvirksomheder opfattelsen, at mange kommuner håndterer sådanne sager om skimmelsvamp godt og i god dialog med ejer og lejer.

Der er dog ingen tvivl om, at skimmelsvamp er en ”svær størrelse” at håndtere for alle involverede parter. Dette skyldes, at det kan være vanskeligt at få fastslået, om der i det konkrete tilfælde rent faktisk er tale om skimmelsvamp i ejendommen, eller om det alene er fugtproblemer, der endnu ikke har udviklet sig til skimmelsvamp. Det er også vanskeligt at få fastslået hvilken type af skimmelsvamp, der eventuelt er konstateret i ejendommen, og hvad der er årsagen til forekomsten af skimmelsvamp. Det kræver oftest særlig byggeteknisk viden og omfattende undersøgelser at få sådanne faktuelle forhold slået fast.

Dette er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse en af grundene til, at også kommunerne kan have svært ved at håndtere sager om skimmelsvamp, som kommunerne bliver involveret i. Kommunerne besidder oftest ikke de nødvendige byggetekniske kompetencer internt. Kommunerne kan derfor være nødsaget til at indgå aftale med en ekstern rådgiver om at få undersøgt de faktuelle forhold på ejendommen. Og det er i den forbindelse vigtigt, at kommunerne vælger de rigtige rådgivere, der har den nødvendige viden, hvilket også kan være en udfordring.

Det er derfor Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det er vigtigt især at sætte fokus på, at kommunerne sikres den nødvendige viden om, hvorfor og hvordan skimmelsvamp opstår, herunder den nødvendige byggetekniske viden. Vidensdeling til og blandt kommunerne er derfor af væsentlig betydning for kommunernes korrekte håndtering af sagerne. Det skal her bemærkes, at der allerede er god viden af hente hos GI, Statens Byggeforskningsinstitut og på hjemmesiden www.skimmel.dk, der er etableret af Landsbyggefonden, Grundejernes Investeringsfond og Statens Byggeforskningsinstitut.

Det er desuden væsentligt, at kommunerne sikres de nødvendige kompetencer og ressourcer – herunder økonomiske ressourcer – til at få klarlagt de faktuelle byggetekniske forhold, når kommunerne i konkrete tilfælde involveres i en sag om skimmelsvamp i en udlejningsejendom. Dette er således et afgørende grundlag for sagens korrekte håndtering i henhold til byfornyelseslovens bestemmelser.

Lovgivningen og retsmidler:

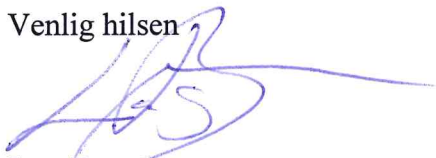
For så vidt angår lovgrundlaget, som kommunerne har til rådighed, så er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at reglerne i byfornyelseslovens kap. 9 er fuldt ud anvendelige og funktionsdygtige til at håndtere sagerne om skimmelsvamp. Men kompleksiteten består særligt i at bringe de juridiske vurderinger sammen med de faktuelle forhold og sikre, at der foretages korrekte skøn. Dette skyldes de ovenfor beskrevne problemstillinger i forhold til at få fastlagt de faktuelle byggetekniske forhold i ejendommen.

Det er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse vigtigt, at kommunerne er forpligtet til at foretage konkrete og oplyste skøn i sagerne, herunder hvornår benyttelsen af en beboelsesejendom er forbundet med sundhedsfare, og hvornår der er grundlag for at udstede påbud eller forbud i henhold til byfornyelsesloven. Dette er nødvendigt for at sikre alle involverede parter den nødvendige retssikkerhed.

Opmærksomheden skal også henledes på reglerne i lejelovens § 19, stk. 3 og § 106, nr. 3, hvorefter huslejenævnene kan udstede påbud til en ejer af en boligudlejningsejendom om foretagelse af vedligeholdelsesarbejder på ejendommen inde for en nærmere angivet frist. Huslejenævnene benytter ind imellem dette retsmiddel til at udstede påbud til en ejer om at få foretaget skimmelsvampeundersøgelser på ejendommen, hvis huslejenævnet skønner, at dette er nødvendigt. Såfremt ejeren ikke foretager de påbudte vedligeholdelsesarbejder – herunder eventuelle påbudte skimmelsvampeundersøgelser inden for den angivne frist, kan lejerne indberette dette til GI, der herefter for ejerens regning kan foretage arbejderne/undersøgelserne. Huslejenævnene vil i sådanne tilfælde altid oplyse lejerne om indberetningsmuligheden for GI. Reglerne gælder med virkning fra den 1. juli 2015 i hele Danmark og ikke kun i boligregulerede kommuner, hvilket tidligere var tilfældet. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at reglerne i lejeloven understøtter byfornyelseslovens bestemmelser i kap. 9 i relation til sager om skimmelsvamp i boligudlejningsejendomme.

Ejendomsforeningen Danmark bidrager gerne til at oplyse om de problemstillinger, der kan opstå i forbindelse med mistanke om eller konstateret forekomst af skimmelsvamp i boligudlejningsejendomme. Vi planlægger derfor også at holde et gå hjem-møde i løbet af dette efterår om emnet. Vi vil som en del af programmet også drøfte tilfælde, hvor kommunerne involveres i sagerne. Når datoen og programmet er fastlagt, vil vi sende en invitation til Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet til at deltage i arrangementet som tilhører og være med til at diskutere emnet. Vi håber, at ministeriet vil få mulighed for at sende repræsentanter til mødet.

Venlig hilsen



Lars Brøndt
Juridisk direktør