

EJENDOMSFORENINGEN

Boligudvalget
B 152 - Bilag 1
Offentligt



DANMARK

Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2, 4. sal
1358 København K.

Mogens Dürr
Juridisk konsulent

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75
md@ejendomsforeningen.dk

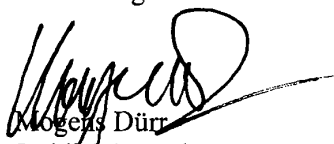
Dato: 20. april 2007
Jour.nr.: 20-99-001-07
Ref.: MD/mep

Vedr.: Beslutningsforslag nr. B 152 om skimmelsvamp

Lisa Mathiasen (S) og Bjarne Laustsen (S) har den 12. april 2007 fremsat beslutningsforslag B 152 vedrørende forslag til folketingsbeslutning om forbedring af lejerens retsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som af følge af skimmelsvamp og lign.

./. Ejendomsforeningen Danmark fremsender hermed til orientering sine bemærkninger til beslutningsforslaget.

Med venlig hilsen


Mogens Dürr
Juridisk konsulent

København

Nørre Voldgade 2, Postboks 193
DK-1035 København K
Telefon (45) 33 12 03 30
Telefax (45) 33 12 62 75

Odense

Vestre Stationsvej 18, 4
DK-5000 Odense C
Telefon (45) 86 12 34 00
Telefax (45) 86 12 34 51

Århus

Åbsølevolden 22, 5. sal
DK-8000 Århus C
Telefon (45) 81 30 13 70
Telefax (45) 86 18 53 09

Website: www.ejendomsf.dk

E-mail: info@ejendomsf.dk
Åbningstid: kl. 9.00-15.30
Giro: 858 5893
CVR: 10390714



Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2, 4. sal
1358 København K.

Mogens Dürr
Juridisk konsulent

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75
md@ejendomsforeningen.dk

Dato: 17. april 2007
Jour.nr.:
Ref.:

Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger til beslutningsforslag B 152 om skimmelsvamp

Lisa Mathiasen og Bjarne Laustsen har fremsat et beslutningsforslag om forbedring af lejeretsretsstilling i forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og lignende.

En eventuel gennemførelse af beslutningsforslaget vil give anledning til en lang række praktiske og juridiske problemer, som der ikke er taget højde for ved udarbejdelsen af beslutningsforslaget.

Nedenfor er oplistet Ejendomsforeningen Danmarks væsentligste bemærkninger til beslutningsforslaget.

Generelle bemærkninger

Årsager til skimmelsvamp

Hele beslutningsforslaget hviler på en forudsætning om, at forekomst af skimmelsvamp og lignende altid skyldes bygningsmæssige forhold eller udlejers manglende vedligeholdelse.

Det er yderst problematisk, idet der næppe er tvivl om, at også lejers brug af lejemålet ofte vil være årsag – eller medvirkende årsag – til forekomsten af skimmelsvamp.

Ejendomsforeningen Danmarks erfaringer fra sine medlemmer tyder i meget høj grad på, at lejernes måde at anvende lejemålet på også har en betydelig indflydelse på eventuelle problemer. Ejendomsforeningen Danmarks medlemmer oplever således af og til, at even-

København

Nørre Voldgade 2, Postboks 123
DK-1000 København K.
Telefon (45) 33 12 03 30
Telefax (45) 33 12 62 75

Odense

Vestre Stationsvej 18, 1.
DK-5000 Odense C.
Telefon (45) 66 12 34 00
Telefax (45) 66 12 38 51

Århus

Århusgårdsvej 22, 5. sal
DK-8000 Århus C.
Telefon (45) 87 30 13 70
Telefax (45) 86 18 53 09

Website: www.ejendomsf.dk
E-mail: info@ejendomsf.dk
Årbringende: kl. 9.00-15.30
Ciro: 888 5893
CVR: 10390214

tuelle fugtproblemer er knyttet til en enkelt lejlighed i en bebyggelse, mens der ingen problemer er i tilstødende lejligheder, hvor beboerne har en anden adfærd.

Forholdet til huslejenævnet

Beslutningsforslaget er også problematisk i forhold til huslejenævnenes kompetence. Huslejenævnene er således i dag det relevante forum for tvister imellem udlejere og lejere om lejeforhold, herunder om eventuel manglende vedligeholdelse og fugt- og skimmelsvamp-problemer.

Beslutningsforslaget vil imidlertid – uden at der overhovedet er taget stilling til den konkurrerende kompetence hos huslejenævnene – indføre såvel handlepligter for udlejere uden en forudgående tvistebehandling, som kompetencer og handlepligter for de kommunale administrationer.

Beslutningsforslaget giver således ingen anvisninger på, hvorledes en udlejer eller en kommune skal håndtere situationen, hvis en lejer retter henvendelse om nogle problemer i boligen, som der samtidig verserer en huslejenævns sag mellem udlejer og lejer om. Det er i denne sammenhæng vigtigt at holde fast i, at huslejenævnet er et selvstændigt nævn, som er helt uafhængigt af kommunen, men som blot sekretariatsbetjenes af kommunen.

Retssikkerhedsmæssige problemer

Beslutningsforslaget er i retssikkerhedsmæssig henseende særdeles betænkeligt. Beslutningsforslaget vil således indebære, at der indføres en pligt for udlejer til at iværksætte foranstaltninger og afholde udgifter hertil **alene** på grund af en lejers klage til udlejer.

Beslutningsforslaget forudsætter overhovedet ikke, at lejeren i et eller andet omfang skal sandsynliggøre, at der rent faktisk er et problem vedrørende anvendelsen af lejemålet – for slet ikke at tale om, at lejer skal sandsynliggøre, at udlejer er ansvarlig for problemet.

Da beslutningsforslaget er udformet således, at udlejer skal iværksætte undersøgelser alene på grundlag af en eventuel anmodning fra lejer, vil beslutningsforslaget kunne medføre meget omfattende – og i mange tilfælde helt unødvendige – udgifter for udlejerne. Det må således forventes, at mange lejere, uden at der er nogen konkret anledning til at nære mistanke om skimmelsvamp-problemer i lejemålet, gerne for en sikkerheds skyld vil have gennemført en undersøgelse af lejemålet. Dette vil en lejer så kunne opnå ved at klage til udlejer, hvorefter udlejer som udgangspunkt ikke kan undslå sig for at afholde udgifter til de nødvendige undersøgelser. Hvis det i sådanne situationer måtte vise sig efterfølgende, at der ikke er problemer i lejemålet, må det jo så i øvrigt være således, at en udlejer – uanset at beslutningsforslaget naturligvis ikke forholder sig hertil – må kunne kræve sine formentlig ikke uvæsentlige udgifter refunderet af lejeren.

Beslutningsforslaget vil også kunne indebære en meget betydelig belastning af kommunerne, idet det fremgår af beslutningsforslagets pkt. 3 og pkt. 4, at kommunerne er forpligtet

til straks at iværksætte de nødvendige undersøgelser, hvis udlejeren ikke har reageret på lejerens klage inden 8 dage.

Det er naturligvis helt uacceptabelt og i retsikkerhedsmæssig henseende dybt betænkeligt, at beslutningsforslaget er udformet således, at udlejere og eventuelt kommuner er forpligtet til at reagere på et så usikkert grundlag. Det bør naturligvis være således, at der ikke er pligt for udlejerne til at iværksætte udbedringsforanstaltninger, førend det i et vist omfang er sandsynliggjort, at der er et indeklimaproblem i boligen.

Det er herudover samfundsmæssigt ganske uhensigtsmæssigt, at lejere uden nogen form for betaling eller hæftelse og uden sandsynliggørelse af problemernes faktiske eksistens kan forlange, at der afholdes meget omfattende udgifter til tekniske undersøgelser, som efterfølgende eventuelt viser sig at have været overflødige.

Støtte til forbedringer

Beslutningsforslaget vil medføre, at der indføres en støtteordning til udbedring af indeklimaproblemer i lejeboliger.

Det er uhensigtsmæssigt af to årsager.

For det første er Ejendomsforeningen Danmark modstander af, at der indføres nye støtteordninger til boligmarkedet. Problemet med boligmarkedet i Danmark er, at der i forvejen er en alt for høj subsidiering af boliger – subsidieringen bør i stedet nedbringes.

For det andet er det ikke rimeligt at yde støtte til ejere af udlejningsejendomme, som er ansvarlige for skimmelsvamp-problemer i deres ejendomme. Ejendomsforeningen Danmark ønsker ikke at holde hånden over eventuelle udlejere, som er ansvarlige for skimmelsvamp-problemer – de udlejere må selv sørge for at få gjort noget ved problemerne i deres ejendomme, eventuelt ved at udføre forbedringer i ejendommene i form af øget ventilation osv. På denne måde vil initiativerne også blive betalt via lejeforhøjelser, og uden at det offentlige yder støtte hertil.

Det vanskelige er naturligvis at få fastslået, **om** udlejerne overhovedet er ansvarlige for problemerne – det er snarere her der skal gøres en indsats, jf. nedenfor om Ejendomsforeningen Danmarks forslag til initiativer.

Andre bygninger end udlejningsboliger

Beslutningsforslaget er også alt for snævert i sit sigte, hvis intentionen er at gøre noget væsentligt ved skimmelsvamp-problemer. Som beslutningsforslaget er udformet har det nærmest karakter af et politisk motiveret angreb fra Socialdemokraterne på de private udlejere.

Hvis skimmelsvamp-problemer er så udbredte, som forslagsstillerne hævder, må der også være betydelige problemer i andre bygninger end private udlejningsbyggerier. Der må så-

ledes være tilsvarende problemer i kontorbyggerier og i offentlige bygninger, hvor talrige mennesker har deres daglige gang i forbindelse med arbejde eller skolegang.

Bortset herfra er det i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks erfaring, at der faktisk kun er ganske få sager om skimmelsvamp-problemer i private udlejningsejendomme. Huslejenævnene i hovedstadsområdet har således typisk kun meget få sager om skimmelsvamp-problemer.

Der er derfor behov for at gøre indsatsen imod skimmelsvamp væsentlig mere vidtfavnende, men også for i langt højere grad at fokusere på årsagerne til skimmelsvamp-problemer.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Pkt. 1

Som nævnt ovenfor er det yderst problematisk at indføre en handlepligt for udlejer, som alene er baseret på lejers oplevelse af at være udsat for indeklimaproblemer. Fristen på 8 dage er endvidere usædvanlig kort for så væsentlige handlepligter.

Der bør naturligvis være en forudgående proces, hvor det kan fastslås nærmere, om der er indeklimaproblemer i lejerens bolig, om de har det påståede omfang, og hvad den nærmere årsag til problemerne er.

Hvis hensynet til lejerne er så vigtigt, at der skal reageres straks og uden nærmere undersøgelser, bør reglerne i stedet udformes således, at lederen med kort varsel kan kræve, at kommunen stiller en erstatningsbolig til rådighed, mens en undersøgelse af boligen foregår.

Pkt. 4

Da der i forvejen er et klagesystem, som er oprettet netop for at behandle tvister mellem lejere og private udlejere, bør eventuelle kompetencer og undersøgelsesinitiativer foregå i dette klagesystems regi.

Det bør derfor sikres, at huslejenævnene får mulighed for at lave de relevante tekniske undersøgelser, når der måtte opstå tvister mellem lejere og udlejere om indeklimaproblemer m.v.

Pkt. 7

Kommunen er – i modsætning til et huslejenævn – en offentlig forvaltning, som af egen drift skal påse overholdelse af gældende regler m.v.

Det vil være helt i strid med dette grundlæggende princip, hvis de kommunale byggesagsforvaltninger inddrages i tvistebehandlingen mellem udlejere og lejere ved, at forvaltningerne bliver klageinstans for lejere. De kommunale byggesagsforvaltninger vil dermed komme til at håndtere opgaver, som skal løses bl.a. under hensyn til lejelovgivningen,

hvilket lovgivningsområde klart ligger udenfor byggesagsforvaltningernes kompetence. Kompetencen i relation til lejernes klager bør derfor i stedet ligge hos huslejenævnene.

Pkt. 9

Der skal ikke indføres nye støtteordninger på boligmarkedet.

I stedet bør det overvejes at indføre regler om pligt til etablering af ventilation i boliger, jf. nedenfor.

Ejendomsforeningen Danmarks forslag til initiativer

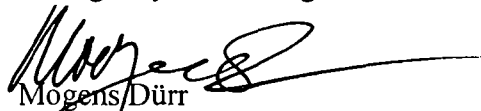
Ejendomsforeningen Danmark mener først og fremmest, at der er behov for i langt højere grad at gøre en indsats for at få konstateret, hvad årsager til eventuelle skimmelsvamp-problemer er.

Der er derfor behov for at styrke huslejenævnenes mulighed for at foretage tekniske undersøgelser omkring skimmelsvampforekomster og vurderinger omkring årsagerne hertil. Der er næppe nogle af huslejenævnssekretariatene, som p.t. råder over den nødvendige faglige kompetence.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse bør det derfor sikres, at huslejenævnene ved behandling af sådanne tvister har mulighed for at søge teknisk bistand hos rådgivere med erfaringer omkring skimmelsvamp- og indeklimaproblemer. Det bør derfor være muligt for huslejenævnene at indgå aftaler med et eller flere uafhængige ingeniørfirmaer og lign., som kan forestå de tekniske undersøgelser m.v., som er nødvendige for, at huslejenævnene kan foretage en forsvarlig behandling af sådanne tvister.

Efter al sandsynlighed skyldes en betydelig del af skimmelsvamp-problemerne, at der ikke er etableret ordentlig udluftning i boligerne i takt med de senere års isoleringer, vinduesudskiftninger m.v. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse bør det derfor også overvejes, at gennemføre en lovgivning omkring etablering af ventilation på samme vis, som der i 1976 blev gennemført en lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger.

Som det var tilfældet med brandsikringsarbejder, bør det fremgå af loven, at ventilationsarbejder er forbedringer i lejeretlig forstand. Det vil indebære, at udlejerne kan varsle forbedringsforhøjelse for de udgifter, der afholdes til etablering af ventilation, og dermed vil en betydelig del af de mulige skimmelsvamp-problemer blive afværget, uden at det er nødvendigt at yde offentlig støtte hertil.


Mogens Dürr
Juridisk konsulent