

Velfærdsministeriet
Byfornyelse og lejelovgivning
J.nr. 2008-261
psh

4. marts 2008

**Notat
om
i hvilket omfang forslag til lov om byfornyelse og udvikling af byer indfri-
er B 152 fra folketingsåret 2006/07 om forbedring af lejeres retsstilling i
forbindelse med usunde lejeboliger, f.eks. som følge af skimmelsvamp og
lign.**

Beslutningsforslag 152 i 2007 indeholdt forslag om udarbejdelse af regler på ti konkrete punkter.

Forslag, som imødekommes med lovforslaget:

B 152, punkt 7.

"at kommunen såfremt en bolig er erklæret usund, påbyder udlejer at udarbejde en renoveringsplan og inden for en frist at udbedre boligen efter denne, og at kommunen efterfølgende kvalitetskontrollerer arbejdet,"

Muligheden for at påbyde en udlejer at gennemføre arbejder, der afhjælper de kondemnabile forhold er imødekommet i udkastet til lovforslag.

B 152, punkt 9.

"at Grundejernes Investeringsfond kan iværksætte arbejder efter § 60 i boligreguleringsloven, såfremt en kommune forgæves har påbudt udlejer at udbedre mangler, der medfører, at boligen er usund, f.eks. som følge af skimmelsvamp el. lign."

Efter forslaget får kommunalbestyrelsen flere muligheder, hvis udlejeren ikke efterkommer påbuddet:

- at lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning,
- at forlange, at ejendommen helt eller delvis skal afstås til kommunen mod erstatning med henblik på, at kommunalbestyrelsen foretager afhjælpning af de kondemnabile forhold, eller
- kommunalbestyrelsen kan ændre påbuddet til et forbud mod beboelse.

Forslag, som allerede er helt eller delvis omfattet af gældende lovgivning:

B 152, punkt 3.

"at en lejer, såfremt udlejer ikke har taget initiativ inden for 8 dage til denne afklaring, kan henvende sig til kommunen med henblik på at få problemet klarret og løst," og

B 152, punkt 4.

"at kommunen, såfremt den modtager en sådan henvendelse fra en lejer, straks skal rekvirere en uafhængig teknisk analyse, der afklarer, om boligen er usund, dvs. om der for eksempel er skimmelsvamp i lejeboligen,"

Kommunalbestyrelsen har allerede efter de gældende regler i byfornyelsesloven pligt til at føre tilsyn med boliger og bygninger i kommunen. I denne forbindelse skal kommunalbestyrelsen undersøge forholdet, hvis den bliver opmærksom på et muligt sundhedsfarligt forhold i en bolig, for eksempel på grundlag af en henvendelse fra beboeren.

Den gældende lov stiller ikke krav til metoden, når kommunalbestyrelsen skal foretage undersøgelser. Hvad, der er den bedste undersøgelsesmetode, vil afhænge af de konkrete forhold i den enkelte sag. Der kan være tale om bl.a. besigtigelse og tekniske undersøgelser, herunder med anvendelse af særlig faglig ekspertise. Kommunalbestyrelsen skal herefter ud fra et skøn vurdere, om det er sundhedsfarligt at benytte den konkrete bolig til beboelse. Kommunalbestyrelsen skal i denne forbindelse vurdere, om der er tale om nærliggende eller ikke-nærliggende sundhedsfare med henblik på at få afklaret, om boligen skal fraflyttes straks eller inden for en kortere periode. Kommunalbestyrelsen kan i denne forbindelse bede embedslægen om en sundhedsmæssig vurdering. Embedslægeinstitutionen vurderer, om det materiale, kommunalbestyrelsen har fremsendt, er tilstrækkeligt til at besvare de stillede spørgsmål om, hvorvidt boligen er usund, og fremkommer på det grundlag med en udtalelse.

B 152, punkt 6.

"at kommunen, såfremt en bolig af embedslægen er blevet erklæret for uegnet til beboelse, straks skal stille en midlertidig erstatningsbolig til rådighed for lejeren,"

Der er allerede efter den gældende lovgivning krav om, at kommunen skal genhuse beboerne, såfremt kommunalbestyrelsen nedlægger forbud mod beboelse på grund af sundheds- eller brandfare.

B 152, punkt 8.

"at der ud af midlerne i Boligselskabernes Landsbyggefond for den almene udlejningssektor afsættes midler til støtte til udbedring af boligerne,"

Boligaftalen fra 2006 mellem regeringen, Dansk Folkeparti og de Radikale sikrer, at der årligt afsættes en investeringsramme på 2,4 mia. kr. i Landsbyggefondens til renovering af almene boliger. Disse midler anvendes bl.a. allerede til afhjælpning af skimmelsvampeproblemer.

B 152, punkt 10.

"at parterne i sagen, dvs. udlejer og lejer, af kommunen løbende informeres om ovennævnte tiltag og resultater og analyser m.v".

Dette forslag findes allerede at være opfyldt gennem de almindeligt gældende forvaltningsretlige regler.

Øvrige forslag:

B 152, punkt 1.

"at udlejer såfremt en lejer har klaget til udlejer over en usund bolig/bygning, f.eks. som følge af skimmelsvamp el. lign., har en frist på 8 dage til at iværksætte foranstaltninger via en uafhængig teknisk analyse med henblik på at afklare, om der er skimmelsvamp el.lign. i boligen/ bygningen," og

B 152, punkt 2.

"at udlejer forpligtes til straks at inddrage kommunen/embedslægen ved en positiv teknisk analyse, der viser, at der er skimmelsvamp el. lign. i boligen med henblik på at få afklaret, hvorvidt boligen er usund og dermed uegnet til bolig,"

Indførelse af reaktionsfrister vil kunne give lejerne en dårligere retsstilling end de allerede har. Det drejer sig især om situationer, hvor der er tale om nærliggende sundhedsfare, som betyder, at der bør gribes ind øjeblikkeligt eller meget hurtigt. Her vil en frist betyde, at lejeren må tåle at vente. Hertil kommer, at maksimumsfrister har en tendens til at blive minimumsfrister, således at den, der har handlepligt ikke foretager sig noget, før udløbet af fristen.

Endelig vil indførelsen af en pligt for udlejeren til – inden for en frist - at rekvirere en uafhængig teknisk analyse, der skal afklare, om der er skimmelsvamp eller lignende i boligen eller bygningen, betyde, at dette skal ske, selv om en mistanke herom ikke nødvendigvis er begrundet. En sådan retstilstand kan medføre unødvendige udgifter for udlejeren og i værste fald åbne for rene chikanerier, hvor lejerne blot for at genere udlejeren klager over skimmelsvamp i boligen.

B 152, punkt 5.

"at kommunen, såfremt der foreligger en positiv analyse, der viser at der er skimmelsvamp el. lign. i boligen, herefter kontakter embedslægen, med henblik på at denne herefter afklarer, om boligen på baggrund af den tekniske analyse skal erklæres for usund og dermed uegnet til beboelse,"

Efter de gældende regler har kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med boliger og bygninger i kommunen og undersøge forholdet, hvis den bliver opmærksom på et sundhedsfarligt forhold. Udgifterne til undersøgelse af forholdene skal kommunerne selv afholde, idet halvdelen af udgifterne til genhusning kan refunderes af staten over byfornyelsesrammen.

Et forslag om at give embedslægeinstitutionen kompetence til at træffe beslutning om at nedlægge forbud mod beboelse vil indebære at kompetence, der omfatter økonomiske dispositioner flyttes fra kommunalbestyrelsen som politisk og økonomisk ansvarlig til embedslægeinstitutionen, som er et rådgivende organ.

B 152, punkt 8,

”at der ud af midlerne i Grundejernes Investeringsfond for den private udlejningssektor afsættes midler til støtte til udbedring af boligerne,”

De midler, der i regulerede kommuner skal bindes i Grundejernes Investeringsfond som vedligeholdelseshensættelser, kan kun anvendes til udvendig vedligeholdelse, medmindre beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne tilslutter sig, at de kan anvendes til for eksempel isolering eller andre forbedringer.

Da der ikke bindes vedligeholdelseshensættelser for alle private udlejningsejendomme, og da de indbetalte midler for en ejendom er bundet til den konkrete ejendom, kan Grundejernes Investeringsfond ikke af disse midler afsætte en del, der skal anvendes til generelt i private udlejningsejendomme at støtte udbedring af skimmelsvampeskader.

De allerede eksisterende instrumenter i byfornyelsesloven samt de foreslåede nye instrumenter i lovforslaget giver gode muligheder for at støtte genopretning af nedslidte ejendomme.