

30. april 2008

Notat
om
argumenter for og imod frist for udlejer til at reagere på anmeldelse om
skimmel-svamp

I forbindelse med drøftelserne af L 110 har der været rejst spørgsmål om en frist for udlejer til at reagere på en anmeldelse fra lejere om skimmelsvamp.

En sådan frist er tidligere blevet foreslået med B 152 (2006-07). Dette forslag gik ud på, at udlejeren, såfremt en lejer har klaget over en usund bolig eller bygning, f.eks. som følge af skimmelsvamp el.lign., skulle have 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 eller bygningen.

For indførelse en frist for udlejer taler:

- *Hensynet til beboerens helbred. Der sikres en reaktion.*
Den grundlæggende anke mod de gældende regler er, at det går for langsomt, så beboerne kommer til at opholde sig for længe i en usund bolig.

Imod indførelse af en frist for udlejer taler:

- *Retssikkerhedsmæssige betænkeligheder.*
Udlejeren forpligtes til – blot på baggrund af en lejerhenvendelse - at iværksætte foranstaltninger og afholde udgifter hertil uden at have sikkerhed for, at der er en nærmere begrundet mistanke om sundhedsfare, og uden det er fastslået, hvem eller hvad der er årsagen til skimmelsvampeangrebet. Det vil åbne for situationer, hvor lejere blot for en sikkerheds skyld gerne vil have gennemført en undersøgelse af lejemålet, samt for rene chikanerier, hvor lejere blot for at genere udlejeren klager over skimmelsvamp i boligen.
- *Risiko for unødige udgifter til undersøgelser.*
En generel, tidsafgrænset reaktionspligt for udlejer vil kunne medføre, at ressourcerne bruges uhensigtsmæssigt, idet der gennemføres unødigt dyre undersøgelser i mange bagatelsager samt gennemføres undersøgelser, som efterfølgende viser sig at være helt overflødige.
- *Særregel om afhjælpning af bestemte mangler er problematisk.*
I henhold til lejelovgivningen har udlejer pligt til at afhjælpe mangler i

det lejede. Indføres der en reaktionsfrist vedrørende en konkret mangel, som f.eks. skimmelsvamp, vil der være risiko for modsætningslutning i forhold til andre akutte mangelssituationer – må udlejer så vente læn- gere med at reagere i disse tilfælde?

- *Indførelse af påbudsmulighed over for ejeren i L110 imødekommer ønsket om, at det er udlejer, der har forpligtelsen til at afhjælpe mangelen.*

Med L110 får kommunalbestyrelsen mulighed for at give ejeren påbud om at afhjælpe kondemnabile forhold, f.eks. problemer med skimmel- svamp. Det betyder, at udlejerne i højere grad end hidtil af kommunen vil blive ”presset” til at bringe forholdet i orden, hvis lejerer ikke i første omgang kan få udlejer til at reagere.