

Ministeren

Til samtlige kommunalbestyrelser, huslejenævn og beboerklagenævn

Kopi til øvrige hørte parter



**Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet**

Dato: 29. januar 2016

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Slotsholmsgade 10  
Post 1216 København K  
Tel. 7226 8400  
Mail [uibm@uibm.dk](mailto:uibm@uibm.dk)  
Web [www.uibm.dk](http://www.uibm.dk)

CVR-nr. 36977191

Sagsnr. 2015 - 1924

### **Kortlægning af praksis i forbindelse med behandling af sager om skimmelsvamp**

#### *Indledning*

I forlængelse af Folketingets behandling af den seneste ændring af byfornyelsesloven (L39) blev det besluttet at kortlægge kommunernes praksis i forbindelse med håndteringen af sager om skimmelsvamp med bl.a. henblik på at formidle viden, gode erfaringer og eksempler på "best practice".

Derfor blev kommuner, huslejenævn, beboerklagenævn, byfornylesnævn, KL, BL, Statsforvaltningen, Lejernes Landsorganisation (LLO), Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejere og Danmarks Lejerforeninger bedt om at bidrage med konkrete eksempler på skimmelsvampsager eller generel beskrivelse af praksis, som kunne illustrere typiske problemstillinger i forbindelse med behandlingen af sager om skimmelsvamp i lejeboliger. Der er modtaget ca. 65 høringsvar.

Kortlægningen har haft fokus på håndtering af skimmelsvampsager efter byfornyelseslovens regler. Derimod er der ikke inddraget aspekter i forhold til leje- res/udlejerens behov for bevissikring, håndtering af privatretlige erstatningskrav osv.

#### *Anbefalinger*

På baggrund af de modtagne høringsvar kan ministeriet give følgende anbefalinger i forbindelse med behandlingen af sager om skimmelsvamp:

- *Kommunernes interne arbejdstilrettelæggelse*

En række kommuner har i deres høringsvar oplyst, at anvendelse af standardprocedurer og sagsmanualer for håndteringen af skimmelsvampsager har effektiviseret sagsbehandlingen og samtidigt sikret, at kommunen lever op til kravene i byfornyelsesloven.

På den baggrund kan det anbefales, at den enkelte kommune overvejer at udarbejde interne procedurer for sin administration af skimmelsvampsager, f.eks. procedurer, der sikrer, at en ejendom ramt af skimmelsvamp ikke udlejes igen, før der er gennemført en udbedring af skaderne.

Det anbefales endvidere, at de relevante afdelinger i en kommune arbejder tæt sammen om håndtering af skimmelsvampsager, f.eks. når boligsociale medarbejdere er i kontakt med en lejer og bliver opmærksom på et problem med skimmelsvamp.

Det kan også anbefales, at den enkelte kommune overvejer at udpege en koordinerende person med ekspertise inden for skimmelsvamp afhængig af den enkelte kommunes størrelse og behov.

Ministeriet har i forlængelse af kortlægningen iværksat udarbejdelse af en håndbog til kommunerne, som kan vejlede om hvert enkelt sagsbehandlingskridt i en skimmelsvampssag, og som dermed kan være til inspiration for kommunerne og en lettelse ved administrationen. De relevante parter vil i løbet af foråret blive inddraget i udarbejdelse af håndbogen, som forventes at foreligge til sommer.

- *Samarbejde mellem kommune og eksterne interessenter*

Det fremhæves i flere hørings svar, at der er opnået gode erfaringer med at samarbejde med eksterne interessenter om kommunens håndtering af sagerne.

Det kan på den baggrund anbefales, at kommunerne har fokus på at inddrage relevante interessenter.

- *Inddragelse af ekspertbistand i sagsbehandlingen*

Enkelte kommuner foreslår i deres hørings svar, at embedslægen inddrages pligt-mæssigt af kommunen i sager om sundhedsfarlig skimmelsvamp.

Det anbefales på den baggrund, at kommunen er opmærksom på muligheden for at inddrage eksperter i sagsbehandlingen fx embedslægen, når sagens karakter lægger op til det.

Det skal dog samtidig fremhæves, at det beror på en konkret vurdering i den enkelte sag, om der er behov for at inddrage embedslægen eller andre eksperter i behandlingen af sagen.

#### *Andre rejste spørgsmål*

- *Kompetencedeling mellem huslejenævn/beboerklagenævn og kommunen*

Flere hørings svar efterlyser en udvidelse af huslejenævnenes kompetencer, så nævnene får et bedre grundlag for at kunne behandle klagesagerne, herunder mulighed for at iværksætte tekniske undersøgelser for fx at kunne afklare årsagen til skimmelsvamp.

Det fremgår imidlertid tydeligt af loven, at det er kommunalbestyrelsen, som har pligt til at gribe ind over for fugt og skimmelsvampevækst i boliger og opholdsrum, og at kommunen vil kunne få støtte efter byfornyelsesloven til at gennemføre nødvendige tekniske undersøgelser. Nævnene har derimod alene kompetence i sager, der vedrører udlejerens manglende vedligeholdelse af ejendommen og skal dermed løse en konflikt mellem to parter. Se bilag 1 og 2.

Det er på den baggrund ministeriets opfattelse, at der ikke er grundlag for at ændre huslejenævnenes kompetence.

- *Fastsættelse af grænseværdier:*

En kommune fremhæver, at grænseværdierne og retningslinjerne for, hvornår der er tale om sundhedsfare, bør være bedre, ligesom der bør skelnes mellem sundhedsfarlig og ikke-sundhedsfarlig skimmelsvamp.

I den forbindelse skal det understreges, at Sundhedsstyrelsen ikke har fastsat grænseværdier for, hvornår skimmelsvamp er sundhedsfarlig. Sundhedsstyrelsen har derimod udarbejdet en orientering "Embedslæge-institutionernes rådgivning til kommunerne om fugt og skimmelsvampe", som kommunerne kan tage udgangspunkt i, når de anlægger deres skønsmæssige vurdering, jf. bilag 3.

- *Vejledning om skimmelsvamp*

Flere kommuner efterlyser i deres høringsvar generelt bedre vejledning eller folkeoplysning til lejere om praktiske forhold ved benyttelse af bolig og udluftning, idet det anføres, at mange sager om skimmelsvamp i sidste ende udspringer af beboernes egen anvendelse af boligen.

På den baggrund er der i bilag 3 vedhæftet en oversigt over det relevante vejledningsmateriale.

Ministeriet vil endvidere lægge en liste over ofte stillede spørgsmål (FAQ) på ministeriets hjemmeside.

*Fortsat videndeling og dialog*

Afslutningsvis vil jeg gerne opfordre kommuner og andre interessenter til løbende at videndele med ministeriet om gode og mindre gode erfaringer. Det giver ministeriet mulighed for fortsat at videreformidle ny viden og praksis af betydning for kommunernes håndtering af sager om skimmelsvamp, herunder supplere det eksisterende informationsmateriale til beboere om skimmelsvamp med evt. inddragelse af Sundhedsstyrelsen og Statens Byggeforskningsinstitut.

Med venlig hilsen



Inger Støjberg

## **Bilag 1:**

### **Kompetencedeling mellem kommuner og nævn - håndtering og klagemuligheder**

#### **Udlejerens forpligtelser**

Det er som udgangspunkt udlejerens ansvar, at en ejendom ikke er sundhedsfarlig for personer, der opholder sig i den.

Hvis en lejer bliver opmærksom på, at der i boligen er områder med mulig fugt eller skimmelsvampeskimmel, skal lejereren som det første henvende sig til udlejer for at få undersøgt problemet nærmere. Udlejer har som hovedregel pligt til snarest muligt efter henvendelsen at undersøge problemet nærmere.

Udlejeren skal i så fald undersøge:

- om der er tale om problemer med fugt og skimmelsvampe eller et andet sundhedsfarligt forhold,
- omfanget af problemet samt
- årsagen til problemet.

Viser undersøgelsen, at der er tale om et angreb af skimmelsvamp, som alene er opstået på grund af forkert brug af boligen, f.eks. af utilstrækkelig opvarmning eller udluftning, har lejer selv ansvaret for at fjerne skimmelsvampen.

Hvis der derimod er tale om angreb af skimmelsvamp, som *ikke* skyldes forkert brug af boligen, er det udlejeren, der har pligten til at fjerne selve skimmelsvampen samt sørge for, at årsagen til, at der opstår skimmelsvamp, ligeledes fjernes. Udlejeren har dog ikke pligt til at gennemføre forbedringer af ejendommen eller det lejede med henblik på at hindre, at skimmelsvampeangreb opstår på ny.

Hvis lejereren ikke er enig i udlejerens vurdering af, om der overhovedet er tale om et skimmelsvampeproblem, omfanget af problemet, årsagen til problemet samt ansvaret for at løse det, har lejereren mulighed for at indbringe sagen for huslejenævnet, hvis der er tale om udlejerens manglende vedligeholdelse af det lejede, eller for kommunen, hvis der er tale om sundhedsfare for lejereren, jf. nedenfor.

#### **Indbringelse for kommunalbestyrelsen**

Hvis skimmelsvampeproblemet medfører sundhedsfare, eller der er begrundet mistanke herom, det vil sige giver sig udslag i helbredsmæssige gener for lejereren, indbringes sagen for kommunen efter reglerne om kommunernes tilsynsforpligtelse over for sundheds- og brandfarlige boliger og bygninger i byfornyelsesloven.

Tilsynsforpligtelsen indebærer, at når kommunen får en henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på, at der er begrundet mistanke om sundhedsfare i en bolig, har kommunalbestyrelsen pligt til at undersøge, om forholdene udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i boligen.

#### **Indbringelse for huslejenævn (private lejeboliger)**

Hvis skimmelsvampeproblemet skyldes udlejerens manglende vedligeholdelse af ejendommen eller det lejede, og der ikke er mistanke om sundhedsfare, indbringes spørgsmålet for huslejenævnet, når ejendommen er en privat udlejningsejendom.

Nævnet kan pålægge udlejerens at gennemføre bestemte vedligeholdelsesarbejder. Afhjælpning af et skimmelsvampeangreb og årsagen hertil kan dog kun påbydes af huslejenævnet, hvis det konstateres, at forholdet er begrundet i manglende vedligeholdelse af ejendommen. Nævnene kan ikke pålægge udlejerens at gennemføre forbedringer.

Huslejenævnet fastsætter en frist for arbejdernes udførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes, indtil vedligeholdelsesarbejderne er gennemført, eller indtil Grundejernes Investeringsfond har truffet endelig beslutning om at gennemføre arbejderne på udlejerens vegne, eller huslejenævnet har truffet beslutning om tvangsadministration af ejendommen.

Hvis udlejerens ikke har udført de vedligeholdelsesarbejder, huslejenævnet har pålagt udlejerens inden udløbet af den fastsatte frist, kan lejerens anmode Grundejernes Investeringsfond om at gennemføre arbejderne for udlejerens regning.

Hvis udlejerens ikke efterlever huslejenævnets endelige afgørelse – og dette er sket to eller flere gange før – kan udlejerens frakendes retten til at administrere sine ejendomme.

Endelig kan udlejerens frakendes administrationsretten, hvis Grundejernes Investeringsfond 3 eller flere gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder efter boligreguleringslovens § 60.

#### **Indbringelse for beboerklagenævn (almene lejeboliger)**

Hvis skimmelsvampeproblemet skyldes udlejerens manglende vedligeholdelse af ejendommen eller det lejede, og der ikke er mistanke om sundhedsfare, indbringes spørgsmålet for beboerklagenævnet, når ejendommen er en almen udlejningsejendom.

Beboerklagenævnet kan pålægge udlejerens at gennemføre bestemte vedligeholdelsesarbejder. Nævnet kan fastsætte en frist for, hvornår problemet skal være løst. Afhjælpning af et skimmelsvampeangreb og årsagen hertil kan dog kun påbydes, hvis det konstateres, at forholdet er begrundet i manglende vedligeholdelse af ejendommen. Beboerklagenævnet kan ikke pålægge udlejerens at gennemføre forbedringer.

Hvis udlejerens ikke efterlever beboerklagenævnets afgørelse, kan lejerens indbringe sagen for kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed. Kommunalbestyrelsen kan påbyde, at arbejderne gennemføres.

**Nævnenes indberetning til kommunen ved mistanke om sundhedsfare**

Hvis huslejenævnet/beboerklagenævnet får indbragt en sag, hvor nævnet skønner, at skimmelsvampeproblemet giver anledning til mistanke om sundfare for lejerne, skal sagen altid indberettes til kommunen.

Kommunalbestyrelsen vil som tilsynsmyndighed tage stilling til, om der er tale sundhedsfare, som giver anledning til kondemnering og genhusning af lejerne samt om, hvorvidt der skal meddeles påbud om afhjælpning af de sundhedsfarlige forhold.

Nævnet kan behandle spørgsmålet om konstateret manglende vedligeholdelse. Når kommunalbestyrelsen får indberettet sager fra nævnene, bør kommunen i sin sagsbehandling vedrørende eventuelt påbud om afhjælpning af de fysiske mangler være opmærksom på, om nævnet har truffet beslutning om afhjælpning af vedligeholdelsesmangler, der relaterer sig til skimmelsvampeproblemet.

## **Bilag 2:**

### **Kommunens forpligtelser i henhold til byfornyelseslovens regler om kon- demnering og genhusning**

#### *Tilsynspligt*

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer har kommunalbestyrelsen pligt til at føre tilsyn med, at bygninger, som benyttes til beboelse og ophold, ikke ved deres indretning og beliggenhed er sundhedsfarlige og brandfarlige. Tilsynet omfatter alle boliger og opholdsrum uanset ejerform.

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 i forvaltningen, at formålet med reglerne bliver opfyldt.

Tilsynsforpligtelsen betyder, at når kommunen får en henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på, at der er begrundet mistanke om sundhedsfare i en bolig, skal kommunalbestyrelsen som det første undersøge, om forholdene udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i boligen.

Når resultatet af undersøgelsen foreligger, er det kommunalbestyrelsen, der skal træffe beslutning om, hvorvidt benyttelsen af bygningen er forbundet med sundhedsfare.

Konstateres der ikke sundhedsfare, skal denne afgørelse ledsages af vejledning om, at afgørelsen kan påklages til byfornyelsesnævnet.

#### *Handlepligt*

Konstateres der sundhedsfare, har kommunalbestyrelsen pligt til at kondemnere, dvs. at nedlægge forbud mod benyttelse af bygningen eller en del af denne til beboelse eller ophold for mennesker.

Samtidig med, at kommunalbestyrelsen nedlægger et forbud mod beboelse, skal der fastsættes en frist for fraflytning. Fristen skal fastsættes i forhold til den risiko, der er ved fortsat benyttelse af de sundhedsfarlige lokaliteter. Er der tale om nærliggende sundhedsfare, kan det være nødvendigt at kondemnere straks, da andet kan være sundhedsmæssigt uforsvarligt. Kommunalbestyrelsen har da pligt hertil. Fristen må aldrig overstige 6 måneder, hvis der er tale om nærliggende sundhedsfare.

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

#### *Genhusning*

Når der er nedlagt forbud mod beboelse, skal kommunalbestyrelsen i henhold til byfornyelsesloven anvise husstanden en anden bolig. Erstatningsboligen skal stilles til

rådighed senest på tidspunktet for udløbet af fraflytningsfristen. Kravene til erstatningsboligen fremgår af byfornyelseslovens kapitel 8 om genhusning.

Overholder kommunen ikke sine forpligtigelser, overtræder den lovgivningen.

*Klage*

Hvis borgeren er uenig i kommunalbestyrelsens beslutning, kan borgeren indbringe beslutningen for *byfornyelsesnævnet*, jf. byfornyelseslovens § 83. Kommunen har pligt til at oplyse borgeren herom.



### Bilag 3:

#### Vejledningsmateriale om skimmelsvamp

- Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum, nr. 47 af 27. juni 2008.
- Vejledning om kondemnering, nr. 9350 af 18. maj 2015.
- "Er der fugt og skimmelsvamp i din lejlighed?" for henholdsvis private udlejningsboliger og almene boliger.
- Vejledning til ejere af private udlejningsejendomme vedrørende fugt og skimmelsvamp.

Dette materiale kan bl.a. ses på ministeriets hjemmeside [www.mbbi.dk](http://www.mbbi.dk).

- "Slip for mug og skimmel – Hold din bolig tør" (2002), udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut i samarbejde med Landsbyggefonden og Boligselskabernes Landsforening. Pjecen kan findes på SBI's hjemmeside, jf. link nedenfor.

<http://www.sbi.dk/indeklima/fugt-skimmel/pjece-er-din-bolig-muggen>

- Sundhedsstyrelsens materiale, herunder anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning i forbindelse med personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp og en pjec om skimmelsvamp og helbred, jf. link nedenfor.

<https://sundhedsstyrelsen.dk/da/sundhed/miljoe/indeklima-og-skimmelsvamp/fugt-og-skimmelsvamp/pjece-om-helbredsforhold>

<http://sundhedsstyrelsen.dk/~media/5A17A5FD9C4B0F99E1DCF186D484DB.ashx>

- Hjemmesiden [www.skimmel.dk](http://www.skimmel.dk), etableret af Landsbyggefonden, Grundejernes Investeringsfond og Statens Byggeforskningsinstitut.