

**VEJLEDNING
TIL
EJERE AF PRIVATE UDLEJNINGSEJENDOMME
VEDRØRENDE FUGT OG SKIMMELSVAMP**

August 2008

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	3
1. Tegn på skimmelsvamp	4
2. Lovgrundlag	5
2.1. Lejeloven.....	5
2.2. Byggeloven.....	5
3. Udlejerens undersøgelsespligt	6
4. Afhjælpning af skimmelsvampeangrebet.....	7
5. Hvis lejerer er uenig i udlejerens vurdering.....	8
5.1. Indbringelse for huslejenævnet, hvor kun lejeloven gælder for lejeforholdet.....	8
5.2. Indbringelse for huslejenævnet, hvor boligreguleringsloven gælder for lejeforholdet	8
5.3. Boligrettens afgørelse ved mangler	8
5.4. Indbringelse for kommunalbestyrelsen efter byggeloven.....	9
6. Yderligere information	10
6.1. Om lovgivningsmæssige aspekter af skimmelsvamp.....	10
6.2. Om de bygningsmæssige aspekter af fugt og skimmelsvamp	10
6.3. Om de sundhedsmæssige aspekter af skimmelsvamp	10

Indledning

Denne vejledning er udarbejdet til brug for udlejere af private udlejningsejendomme, der får henvendelse fra lejere om forekomst af fugt og skimmelsvamp i boligen, eller hvor udlejer på anden vis bliver opmærksom på fugt og skimmelsvampeproblemer i ejendommen.

Vejledningen er udarbejdet af Velfærdsministeriet

Formålet med vejledningen er at sikre, at udlejere ved, hvordan de skal forholde sig, hvis der er mistanke om fugt og skimmelsvampeangreb i boligen eller ejendommen. Vejledningen redegør således for udlejerens pligter efter lejeloven og boligreguleringsloven til at få undersøgt og afhjulpet eventuelle fugt og skimmelsvampeproblemer samt for de muligheder, der er for at indbringe uenighed mellem lejer og udlejer for huslejenævnet.

Ejerne betegnes i vejledningen som udlejere.

1. Tegn på skimmelsvamp

Et skimmelsvampeangreb kan ikke alene være forbundet med sundhedsfare for beboerne, men det kan også være forbundet med store udgifter til udbedring og vedligeholdelse for udlejeren. Det er derfor i alles interesse, at henvendelser fra beboerne behandles seriøst og hurtigt, og at beboerne informeres under hele forløbet.

I nogle tilfælde kan lejerens henvendelse dække over en unødigt bekymring, mens der i andre tilfælde kan være behov for rådgivning om opvarmning og udluftning i boligen. Der kan være behov for, at udlejeren foretager nærmere undersøgelser på grundlag af henvendelsen, mens det i andre tilfælde vil være tydeligt, at der er tale om problemer med fugt og skimmelsvamp, der skal afhjælpes.

2. Lovgrundlag

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

2.1. Lejeloven

Lovbekendtgørelse nr. 188 af 27. februar 2007.

Almindeligvis vil det være aftalt mellem lejer og udlejer, at udlejeren som angivet i lejelovens § 9 skal stille det lejede til rådighed for lejeren i god og forsvarlig stand fra lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden.

Endvidere vil det normalt være aftalt mellem lejer og udlejer, at det som angivet i lejelovens § 19 er udlejeren, der har pligten til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige (udvendig vedligeholdelse).

2.2. Byggeloven

Lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998.

Efter byggelovens § 14 er det ejerens ansvar, at bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler.

Efter byggelovens § 17 påhviler det den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter.

Efter byggelovens § 16 A, stk. 3, skal kommunalbestyrelsen søge et ulovligt forhold lovliggjort, hvis den bliver opmærksom herpå, medmindre det er af ganske underordnet betydning.

Angreb af fugt og skimmelsvampevækst i en bolig, der skyldes manglende iagttagelse af byggelovgivningen eller manglende vedligeholdelse, kan være et ulovligt forhold i medfør af byggeloven.

3. Udlejerens undersøgelsespligt

Hvis en lejer henvender sig til udlejerens om, at der i det lejede er områder med mulig skimmelsvampetvækst, har udlejerens som hovedregel pligt til at undersøge problemet nærmere.

Udlejerens 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.

Der er ikke i lovgivningen fastsat krav til, hvordan undersøgelsen skal gennemføres. Hvis udlejerens ikke selv er i stand til at foretage undersøgelsen eller vurdere problemets omfang og årsag, er udlejerens imidlertid forpligtet til at sørge for, at problemet undersøges på anden vis, f.eks. ved at inddrage teknisk sagkyndig bistand.

Ved vurderingen af problemets sundhedsfarlighed kan der henvises til SBI-anvisning 204 om undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger, som kan bestilles på Statens Byggeforskningsinstituts hjemmeside www.sbi.dk samt til Sundhedsstyrelsens orientering "Embedslægeinstitutionernes rådgivning til kommunerne om fugt og skimmelsvampe", der kan ses på styrelsens hjemmeside www.sst.dk.

4. Afhjælpning af skimmelsvampeangrebet

Når undersøgelsen er afsluttet, og eventuelle rapporter fra en teknisk rådgiver foreligger, bør resultaterne gennemgås med beboeren.

Hvis undersøgelsen viser, at der eksisterer fugtproblemer og en unormalt forekommende vækst af skimmelsvampe i boligen, skal skimmelsvampe fjernes, fugtkilderne standses og nødvendig udtørring iværksættes.

Er der tale om angreb af fugt og skimmelsvamp, som *alene* skyldes *forkert brug af det lejede*, f.eks. for høj luftfugtighed som følge af indendørs tøjtørring og manglende udluftning eller ikke tilstrækkelig opvarmning, har lejerer selv pligten til at fjerne skimmelsvampen samt ændre adfærd, således at årsagen til problemet ophører.

Er der derimod tale om, at angrebet af skimmelsvamp skyldes

- manglende vedligeholdelse af bygningen,
- forhold, som er i strid med byggelovgivningen, eller at angrebet udgør en
- mangel ved det lejede,

er det udlejerer, der har pligten til at fjerne selve skimmelsvampen samt sørge for at årsagen til, at der opstår skimmelsvamp, ligeledes fjernes. Udlejerer har dog ikke pligt til at gennemføre forbedringer af ejendommen eller det lejede med henblik på at hindre, at skimmelsvampeangreb opstår på ny.

5. Hvis lejerer er uenig i udlejerens vurdering

Hvis lejerer 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 lejerer de muligheder, der er angivet nedenfor.

Bagest i vejledningen findes et skema over lejerens muligheder efter lovgivningen, hvis der er skimmelsvamp i boligen.

5.1. Indbringelse for huslejenævnet, hvor kun lejeloven gælder for lejeforholdet

Hvis der er tale om et angreb af skimmelsvamp, som skyldes *udlejerens manglende vedligeholdelse* af ejendommen eller det lejede, kan lejerer indbringe spørgsmålet for huslejenævnet efter lejelovens § 106, nr. 3.

Huslejenævnet kan pålægge udlejerer at gennemføre bestemte vedligeholdelsesarbejder, f.eks. afhjælpning af et skimmelsvampeangreb og årsagen hertil, hvis forholdet er begrundet i manglende vedligeholdelse af ejendommen. Huslejenævnet kan ikke pålægge udlejerer at gennemføre forbedringer.

Hvis udlejerer ikke efterlever huslejenævnets afgørelse, kan lejerer indbringe sagen for boligretten. Boligrettens dom kan danne grundlag for, at vedligeholdelsesarbejderne kan gennemtvinges.

5.2. Indbringelse for huslejenævnet, hvor boligreguleringsloven gælder for lejeforholdet

Hvis der er tale om et angreb af skimmelsvamp, som skyldes *udlejerens manglende vedligeholdelse* af ejendommen eller det lejede, kan lejerer indbringe spørgsmålet for huslejenævnet efter boligreguleringslovens § 22, stk. 1.

Huslejenævnet kan efter boligreguleringslovens § 22, stk. 3, pålægge udlejerer at gennemføre bestemte vedligeholdelsesarbejder, herunder afhjælpning af et skimmelsvampeangreb og årsagen hertil, inden for en fastsat frist.

Huslejenævnet har endvidere mulighed for at 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 udlejerer ikke har udført de vedligeholdelsesarbejder, huslejenævnet har pålagt udlejerer inden udløbet af den fastsatte frist, kan lejerer anmode Grundejernes Investeringsfond om at gennemføre arbejderne for udlejerens regning, jf. boligreguleringslovens § 60, stk. 1.

Hvis udlejerer ikke efterlever huslejenævnets endelige afgørelse – og dette er sket to eller flere gange før – kan udlejerer frakendes retten til at administrere sine ejendomme, jf. lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 4.

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

5.3. Boligrettens afgørelse ved mangler

Hvis der er tale om et angreb af skimmelsvamp, som udlejerer har ansvaret for at afhjælpe, men hvor udlejerer ikke fjerner skimmelsvampen eller årsagen hertil, har lejerer forskellige muligheder efter

lejelovens kapitel III om mangler ved det lejede. Lejeren kan indbringe sagen for boligretten med krav om

- afhjælpning af manglen for udlejers regning
- forholdsmæssigt afslag i lejen,
- erstatning eller
- ret til at hæve lejeaftalen.

5.4. Indbringelse for kommunalbestyrelsen efter byggeloven

Hvis der er tale om et angreb af skimmelsvamp, som skyldes udlejerens manglende vedligeholdelse eller forhold, som er i strid med byggelovgivningen, kan lejeren rette henvendelse til kommunen med anmodning om, at kommunalbestyrelsen i kraft af sin tilsynsforpligtelse efter byggeloven griber ind i sagen.

Kommunalbestyrelsen skal efter byggelovens § 16 A påse, at byggeloven og bygningsreglementerne overholdes. Kommunalbestyrelsen har endvidere pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold eller har en begrundet formodning herom.

Fugt og skimmelsvampevækst, der skyldes manglende iagttagelse af byggelovgivningen eller manglende vedligeholdelse, kan være et ulovligt forhold efter byggelovgivningen.

Der kan f.eks. være tale om manglende iagttagelse af isoleringskrav, manglende iagttagelse af ventilationskrav, manglende fuger omkring døre og vinduer, ødelagte tagrender, utæt tag eller brud på vand- eller afløbsinstallationen.

Foreligger der et ulovligt forhold efter byggeloven, har kommunalbestyrelsen pligt til at reagere, jf. lovens § 14.

Kommunalbestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, anmode udlejereren om at undersøge forholdet nærmere, f.eks. gennem en byggeteknisk og svampeteknisk undersøgelse.

Kommunalbestyrelsen kan efter byggelovens § 17 give udlejereren et påbud om at berigtige det ulovlige forhold, dvs. fjerne skimmelsvampen samt årsagen hertil inden for en fastsat frist.

6. Yderligere information

Yderligere relevant information om fugt og skimmelsvamp kan findes her:

6.1. Om lovgivningsmæssige aspekter af skimmelsvamp

- Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum, Velfærdsministeriet i samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsen med bidrag fra Sundhedsstyrelsen 2008, Findes på www.velfaerd.dk
- Lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvoraf de nærmere regler om rettigheder og pligter samt indbringelse af uenigheder for huslejenævn fremgår.

6.2. Om de bygningsmæssige aspekter af fugt og skimmelsvamp

- By og Byg Anvisning 204, "Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger", Statens Byggeforskningsinstitut, 2003. Findes på www.sbi.dk/udgivelser/anvisninger
- By og Byg Anvisning 205, "Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst", Statens Byggeforskningsinstitut, 2003. Findes på www.sbi.dk/udgivelser/anvisninger
- Pjece, "Er din bolig muggen?", 2001, findes på www.skimmel.dk.
- Vejledning, "Undgå at fugt og skimmelsvampe skader ejendommen, 2001", findes på www.skimmel.dk.
- Pjece "Skimmelsvampe – Hvordan ser de ud? Hvordan undgår man dem? Hvordan fjerner man dem?" er udarbejdet af Landsbyggefonden og Statens Byggeforskningsinstitut til brug for alment boligbyggeri og findes på www.bl.dk.

6.3. Om de sundhedsmæssige aspekter af skimmelsvamp

- Pjece, "Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger", Sundhedsstyrelsen 2006, findes på www.sst.dk/skimmel.

OVERSIGT OVER LEJERS MULIGHEDER OG RETTIGHEDER

Når lejer henvender sig til udlejer om et muligt skimmelsvampeangreb

