

Procedurer ved anmeldelse om dårlige boligforhold (fugt og skimmelsvamp)

Lolland Kommune oplever mange henvendelser om dårlige boligforhold. Kommunen foretager en konkret vurdering af hver enkelt henvendelse og vurderer omfanget af sundhedsmæssige- og/eller brandfarlige forhold jævnfør reglerne i byfornyelsesloven¹. Lolland Kommune foretager derfor ikke nødvendigvis sagsbehandling i indkomne rækkefølge. Sagsbehandlingstiden er i øjeblikket ca. 1 år fra kommunen påbegynder sagsbehandlingen. Henvendelser omhandlende tvister/uenigheder mellem lejer og udlejer behandles ikke, og der vil ikke blive taget stilling hertil.

Det bemærkes, at det først og fremmest er ejers ansvar, at en ejendom ikke er sundheds- og brandfarlig for personer, der bor eller opholder sig i den, men beboerne har naturligvis også et ansvar for at udvise god beboeradfærd i boligen (der henvises til afsnittet "God beboeradfærd, som er beskrevet efter punkt 16).

Nedenfor er angivet kommunens procedure ved anmeldelser om dårlige boligforhold:

1. Der skal som udgangspunkt sendes en skriftlig henvendelse til kommunen med beskrivelse af de forhold, der klages over og meget gerne med billeddokumentation. På kommunens hjemmeside findes et klageskema til brug herfor - www.lolland.dk (Borger, Bolig, Problemer i boligen, Klage over faldefærdig eller sundhedsskadelig bolig).
Kopi af lejekontrakt sendes sammen med klagen til mail byggeri@lolland.dk eller pr. brev til Lolland Kommune, Teknik- og Miljømyndighed, Fruegade 7, 4970 Rødby.
2. Teknik- og Miljømyndigheden foretager en konkret vurdering af klagen. Vores boligsociale medarbejder vil i konkrete tilfælde rette henvendelse til beboerne i den påklagede bolig for aftale om et uformelt besøg i boligen for en visuel besigtigelse og drøftelse af påklagede forhold.
3. Den modtagne klage vil blive sendt til partshøring hos modparten. Partshøring betyder, at modparten får mulighed for at komme med sine kommentarer til klagen.
4. Efter endt partshøring vurderer Teknik- og Miljømyndigheden, om der er grundlag for yderligere sagsbehandling ud fra kapitel 9 i byfornyelsesloven.
5. Er der grundlag for videre sagsbehandling, kan kommunen, afhængig af sagens karakter, vælge at indgå en dialog med ejer om udbedring af de dårlige boligforhold, hvilket dog forudsætter, at boligen vurderes at være sundhedsmæssig og brandteknisk forsvarlig at benytte til beboelse og ophold i øvrigt.
Vurderes boligen derimod ikke at være sundhedsmæssig og/eller brandteknisk forsvarlig at benytte til beboelse og ophold har kommunen en tilsynsforpligtigelse og handlepligt til at indlede en kondemneringssag (se punkt 6).
Kondemnering betyder, at der træffes en politisk afgørelse om, at boligen ikke må benyttes til beboelse og ophold på grund af sundhedsfare og/eller brandfare.

¹ Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lovbek.nr. 144 af 21. februar 2020

6. Kommunen indleder en kondemneringssag ved at varsle en besigtigelse over for lejer og ejer i henhold til § 75 i byfornyelsesloven.
7. Herefter besigtiges ejendommen og der bliver foretaget en grundig undersøgelse af denne. Kommunen rekvirerer i den anledning ekstern sagkyndig ekspertise til undersøgelse af ejendommens generelle stand og egnethed som beboelsesejendom, ligesom ejendommens elinstallation vil blive gennemgået. Der vil således ske fremmøde af 4-6 personer, herunder en medarbejder fra Teknik- og Miljømyndigheden.
8. De eksterne sagkyndige fagfolk udarbejder efterfølgende en rapport på baggrund af de ved besigtigelsen konstaterede forhold og undersøgelser, og rapporterne sendes til kommunen.
9. Kommunen gennemgår rapporterne og på baggrund heraf bliver der foretaget en vurdering af, om det er forbundet med sundhedsfare og/eller brandfare at benytte boligen til beboelse og ophold.

Når det på baggrund af en besigtigelse efter § 75 i byfornyelsesloven vurderes, at det er forbundet med sundhedsfare og/eller brandfare at benytte ejendommen til beboelse og ophold, har kommunen handlepligt, og dermed pligt til at rejse en sag efter byfornyelsesloven og pligt til at kondemnere boligen. Lovgrundlaget herfor findes i byfornyelseslovens § 76, Vejledning om kondemnering² samt Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum³ pkt. 3.1. og 4.1.

10. Er der konstateret sundhedsfare og/eller brandfare vil kommunen sende et brev til ejer og lejer med partshøring om påtænkt kondemnering, dvs. ejer og lejer får mulighed for at komme med kommentarer og indsigelser til den påtænkte kondemnering af boligen.
11. Efter endt partshøring bliver der udarbejdet en sagsfremstilling om kondemnering til brug for politisk behandling.

Ejer/lejers svar på partshøringen bliver altid forelagt det politiske udvalg i forbindelse med udvalgets behandling af sagen.

12. Sagsfremstillingen forelægges Teknisk Udvalg på et udvalgsmøde. Det er alene Teknisk Udvalg, der træffer afgørelser om kondemnering.

Afgørelser om kondemnering kan påklages til Byfornyelsesnævnet.

13. Hvis der træffes afgørelse om kondemnering vil der blive sendt et brev til ejer og beboerne herom. I brevet vil der være angivet, hvornår boligen skal være fraflyttet og ikke længere må benyttes til beboelse og ophold. Ofte vil det være ca. 2-11 måneder efter Teknisk Udvalg har truffet afgørelse om kondemnering alt afhængigt af niveauet for sundhedsfaren og sagens omstændigheder i øvrigt. Er der tale om en ubeboet ejendom, vil der oftest blive truffet afgørelse om kondemnering med omgående virkning.

² Vejledning nr. 9350 af 18.05.2015

³ Vejledning nr. 47 af 27. juni 2008

Lolland Kommune giver mulighed for, at husstanden inden for de første 2 måneder efter modtagelsen af kondemneringsafgørelsen selv kan finde anden passende bolig. De nærmere regler herfor er angivet under punkt 14 i afsnittet "Mulighed for selv at finde anden passende bolig".

Kondemnering medfører ikke adgang til erstatning, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 4.

14. Kommunen vil inden fristen for fraflytning tilbyde genhusning af den husstand, der er tilmeldt på adressen på tidspunktet for afgørelsen om kondemnering.

Dette sker ved, at husstanden tilbydes en erstatningsbolig. De nærmere regler i forbindelse med kommunens genhusningsforpligtigelse er beskrevet nedenfor:

Genhusning som følge af kondemnering

Lolland Kommune tilbyder genhusning i almennyttige boliger – typisk lejligheder. Det bemærkes, at kommunen ikke tilbyder genhusning af husdyr.

Det fremgår af § 61, stk. 1 i byfornyelsesloven, hvem der er berettiget til at få anvist en erstatningsbolig (genhusning). Det er lejere af beboelseslejligheder og lejere af enkeltværelser, der ifølge lov om leje er beskyttet mod opsigelse, samt andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig.

Husstande, der i henhold til ovenstående er berettiget til genhusning, vil blive tilbudt en bolig, der svarer til byfornyelseslovens bestemmelser om at have enten et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den tidligere bolig, medmindre denne var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum. Boligen vil endvidere have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed. Bestemmelserne fremgår af byfornyelseslovens § 62, stk. 2. Forenklet betyder det, at husstanden som udgangspunkt vil få tilbudt en erstatningsbolig, der har 1 rum mere end antallet af personer i husstanden – f.eks. vil en husstand bestående af 3 personer blive tilbudt en 4 rums bolig, med mindre husstanden bor i en 3 rums bolig (så vil de få tilbudt en 3 rums bolig).

Det er ikke et krav, at erstatningsboligen ligger nær den gamle, men kommunen vil dog altid forsøge at tilbyde en bolig i samme by og altid i Lolland Kommune.

Husstanden har ret til at afvise det først tilbud om erstatningsbolig, jf. byfornyelseslovens § 62, stk. 3. Det skal ske skriftligt og med begrundelse for afvisningen.

Husstanden vil herefter modtage et nyt tilbud om erstatningsbolig og samtidig få besked om, at det er det sidste. Det er ikke sikkert, at tilbud nr. 2 er mere i overensstemmelse med husstandens ønsker.

Mulighed for selv at finde anden passende bolig

Lolland Kommune tilbyder mulighed for, at husstanden selv finder en passende bolig og ønsker at få den godkendt som erstatningsbolig. Dette tilbud bortfalder 2 måned efter husstanden har modtaget brev om, at der er truffet afgørelse om kondemnering af boligen. Herefter vil det ikke være muligt at få den pågældende bolig besigtiget (se nedenfor) og godkendt som erstatningsbolig, og der vil ikke kunne opnås støtte fra kommunen til den pågældende bolig efter byfornyelseslovens bestemmelser.

Kommunen vil foretage en besigtigelse af den bolig, husstanden ønsker at få godkendt som erstatningsbolig for vurdering af, om den kan godkendes, således at der kan opnås støtte dertil. Formålet med besigtigelsen er, at kommunen så vidt muligt vil sikre, at husstanden ikke flytter til en ny bolig, hvor den vil opleve lignende problemer med dårlige boligforhold.

Der gøres særligt opmærksom på, at når husstanden selv skaffer sig en bolig, har husstanden ingen fortrydelsesret efter byfornyelsesloven § 62, stk. 4.

Husstanden kan naturligvis til enhver tid indgå et hvilket som helst lejemål, men såfremt der ønskes kommunal støtte dertil efter byfornyelseslovens bestemmelser, bør husstanden afvente kommunens svar inden lejekontrakten underskrives.

Indfasningsstøtte

Reglerne for indfasningsstøtte er ikke ens for lejere og ejere/andelshavere af egen bolig, hvorfor reglerne beskrives her:

Lejere

Hvis huslejen (uden varme m.v.) er større i den nye bolig end i den gamle, vil husstanden få et tilskud (indfasningsstøtte) til nedbringelse af huslejen. Indfasningsstøtten dækker det første år 2/3 af huslejestigning og aftrappes herefter med lige store andele frem til tidspunktet for støttens bortfald. Indfasningsstøtten ydes i 10 år.

Får man boligstøtte eller boligydelse, bør husstanden få afklaret, om indfasningsstøtten vil betyde noget for boligstøtten eller boligydelsen.

Ejere og andelshavere

Ejere og andelshavere, der skal fraflytte deres egen bolig på grund af kondemnering, er ikke berettiget til indfasningsstøtte. Lolland Kommune tilbyder ikke indfasningsstøtte til ejere og andelshavere.

Økonomisk hjælp til indskud

I forhold til byfornyelseslovens bestemmelser har kommunen ikke mulighed for at yde hjælp til indskud i ny bolig. Derfor skal hjælp til indskud søges efter de almindelige regler herfor. Husstanden skal henvende sig til borgerservice (almennyttig bolig) eller ydelseskontoret (privat udlejning). Kondemnering medfører ikke lettere adgang til økonomisk hjælp.

Økonomisk hjælp til flytningen

Husstanden har ret til at få dækket alle dokumenterede, almindelige og rimelige flytteudgifter, herunder udgifter til et flyttefirma, til flytning af antenne, flytning af telefon og bredbånd m.v. Nærmere om flyttehjælpen skal på forhånd aftales med kommunen.

15. Kondemneringen af boligen kan ophæves igen, hvis boligen bliver istandsat efter et istandsættelsesforslag, der er godkendt af kommunen.

Ejer, eller repræsentant herfor, skal sende et fyldestgørende istandsættelsesforslag samt en tids- og handlingsplan for påtænkt reovering til kommunen for godkendelse.

Istandsættelsesforslaget skal afhjælpe alle brand- og sundhedsfarlige forhold, herunder skimmel og skjult skimmel, så der ikke efterfølgende opstår indeklimaproblemer. Samtidig skal det

beskrives, hvordan årsagen til skimmelen elimineres. Endvidere skal forslaget beskrive, hvordan andre vedligeholdelsesmangler udbedres, og hvordan boligen i øvrigt bringes op i god og nutidig stand. Boligen må ikke være væsentlig dårligere end ejendomme, der opfylder gældende bygningsreglement, jf. § 79, stk. 2 i byfornyelsesloven samt Vejledning om kondemnering, pkt. 10.2. Lolland Kommune skal godkende istandsættelsesforslaget, inden arbejdet iværksættes, og der skal fremsendes dokumentation / kvalitetssikring for alle udførte arbejder. Der skal desuden træffes aftale med Lolland kommune om i hvilket omfang, der under og efter afhjælpningen skal tages nye skimmel- og fugtprøver. Kommunen skal desuden godkende selve afhjælpningens udførelse, inden sagen kan afsluttes.

Formålet med ovennævnte krav er at sikre, at kondemneringssagen kun afsluttes, hvis boligen herefter har en vis kvalitet og holdbarhed, så en kondemneringssag ikke bliver aktuel igen efter få års forløb.

16. Lolland Kommune kan påbyde en kondemneret ejendommen nedrevet for ejers egen regning, hvis ejer lader ejendommen stå og forfalde, så den bliver til ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, jævnfør § 77, stk. 5 i byfornyelsesloven.

Såfremt der måtte være spørgsmål til ovennævnte, kan der rettes henvendelse til boligkonsulent Merete White via mail: byggeri@lolland.dk.

God beboeradfærd:

- I boligen skal adfærden afstemmes med fugtbelastningen – mange personer i en boligen påvirker luftfugtigheden. Det er typisk nødvendigt at lufte ud 2-3 gange om dagen ved gennemtræk i 3-10 minutter, afhængig af vindforholdene, for at sikre at den relative luftfugtighed holdes på et acceptabelt niveau. En god indikator på hvornår der skal luftes ud, kan være dug / kondens på rudernes inderside (typisk i nederste hjørner). Konstateres der begyndende dug / kondens på rudernes inderside, bør der straks luftes ud.

Vær ekstra omhyggelig med udluftningen på badeværelset og i køkkenet, når der har været badet eller lavet mad.

- Badning bør foregå med lukket dør. Det anbefales, at badning ikke sker samtidigt med at evt. emhætte er aktiveret. Efter badning skal dør til baderum holdes lukket, hvorved fugtstyrende mekanisk udsugning skal suge den fugtige luft ud.
- Det anbefales at vådzone svabres eller aftørres efter badning.
- Badeforhæng af stof bør undgås. Det anbefales, at der anvendes forhæng / afskærmning, der kan dryppe af. (f.eks. plast, glaslåger e.l.).
- Det anbefales, at der er et hygrometer i boligen og at der løbende holdes øje med især luftfugtigheden. Luftfugtigheden skal i alle rum holdes på et så lavt niveau som muligt, dvs. maksimalt tilstræbes 40-45% relativ luftfugtighed.
- Det tilrådes at der holdes min. 5 cm afstand mellem evt. kølige ydervægge og møbler, da der kan være risiko for skjult kondens og skimmelvækst.

- I boligen skal der holdes en jævn og konstant temperatur på ca. 20-22°C i alle rum for at forhindre kolde overflader, hvor luftens fugtighed kan kondensere (f.eks. kølige vinduesfalske etc.).
- Tørring af tøj og anden unødig tilførsel af fugt til boligen frarådes. I den forbindelse anbefales det, at tøj tørres uden for boligen eller der anvendes tørretumbler med afkast til det fri.
- Brug altid emhætten, når der laves mad og åbn gerne et vindue på klem. Tjek at udsugning og aftræk virker som det skal.
- Hold friskluftsventiler åbne og tjek jævnligt om aftrækskanaler og udsugningsventiler fungerer og er rene.
- Oprethold et godt rengøringsniveau og undgå aflejringer af støv, smuds o.l. Det anbefales, at der foretages hovedrengøring mindst én gang om året.
- Alle eventuelle forekomster af skimmelvækst skal omgående nedvaskes og bygningsejer underrettes herom, da skimmelvækst kan være indikator på uhensigtsmæssig beboeradfærd og/eller problemstilling i konstruktioner, der skal imødekømmes/udbedres. Som udgangspunkt nedvaskes evt. skimmel løbende med egnet desinficeringsmiddel samt behandles med egnet væksthæmmende middel. F.eks. som Protox Skimmel, ProtoxHysan, Rodalon e.l. Der henvises til Sbi-Anvisninger og producenters anvisninger for udførelsen.

Se mere på:

www.skimmel.dk, www.sst.dk, www.astma-allergi.dk, www.indeklimaportalen.dk .