



Business Center
Sagsgade 10
1100 København

Boligklagenævnet har behandlet din klage over afgørelse truffet af Boligselskabet X om vedligeholdelse og istandsættelse og truffet følgende:

KLAGE

AFGØRELSE

Boligselskabet har ikke overholdt sin vedligeholdelsespligt, og skal derfor iværksætte foranstaltninger for at udbedre de konstaterede fejl og mangler, senest 2 uger efter, at denne afgørelse er kommet frem.

Boligselskabet skal også foretage en undersøgelse af boligen for at konstatere, om der er skimmelsvamp, og om nødvendigt udbedre.

Vi har ikke kompetence til at behandle din klage over, at boligen ikke er handicapvenlig.

Det betyder, at du får delvis medhold i din klage. Du har således ret til at få dit gebyr tilbagebetalt. Du bedes derfor henvende dig til Boligklagenævnet for at oplyse dit kontonummer.

Afgørelsen er truffet i overensstemmelse med §§ 45, stk. 1-2, 84, stk. 1 og 86, stk. 6 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger med senere ændringer samt § 11 i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 27 af 26. november 2008 om Boligklagenævnets virksomhed. Se vedlagte bilag.

Sagens dokumenter:

1. Din klage til Boligklagenævnet af 4. april 2022
2. Boligselskabets bemærkninger til sagen af 12. august 2022 inklusive bilag

Dato: 22-12-2022

Sagsnr.: 22/00393

Atuisartoqarnermut
Unammilleqatigiinner-mullu Aqutsisoqarfik
Forbruger- og Konkurrencestyrelsen
Postboks 689
3900 Nuuk
Tlf. (+299) 32 80 33
E-mail: aua@nanoq.gl
www.aa.gl

3. Boligselskabets bemærkninger til sagen af 22. august 2022
4. Din tilføjelse til klagen af 23. august 2022 inklusive billeder
5. Billeder af 28. september 2022
6. Boligselskabets bemærkninger til sagen af 10. oktober 2022

Redegørelse:

Du har klaget over, at boligen ikke er handicapvenlig, og at der er skimmelsvamp.

Boligselskabet har oplyst, at den seneste skimmelundersøgelse er tilbage fra 2011, hvor konklusionen var, at der var en smule skimmel. Boligselskabet har også oplyst, at du står på venteliste til en erstatningsbolig, fordi der er behov for større udbedringer i boligen.

Ifølge skimmelundersøgelsen fra 2011, blev der udført en test bag tapetet i værelset på 1. sal, hvor konklusionen var, at niveauet var lidt over det anbefalede. Derudover var der ikke umiddelbare tegn på kraftig skimmelvækst i boligen.

Det er også beskrevet, at der trænger vand ind i boligen ved hoveddøren, og at fugten siver ind langs loftet i entreen og drypper ned på gulvet. Det er yderligere beskrevet, at taget er utæt, og at vand løber ind i boligen over hoveddøren.

Det blev derfor anbefalet, at pladerne over og ved siden af hoveddøren blev demonteret, og at konstruktionen efterfølgende blev undersøgt for fugt og skimmelsvamp.

Ifølge boligselskabet, er den konstaterede skimmel ikke blevet væsentlig værre i den mellemliggende periode.

Du har også klaget over blandt andet, at listen for enden af entreen har et hul, at listen ved døren ikke er blevet malet, at der er en åbning i gulvet efter sprængning af en radiator, at trapperne er farlige, at døren i loftet åbner sig, at det drypper fra loftet i entreen, og at cementen er begyndt at revne samt at der kommer vand ind i værelset nedenunder.

Derudover har du fremsendt billeder af boligen. Det fremgår blandt andet af billederne, at der kommer vand ind fra vinduet i det ene værelse, og at der er tydelige tegn på fugtskader i vindueskarmen samt på gulvet under vinduet. Det fremgår også, at der er en revne i loftet i entreen.

Boligselskabet har oplyst, at de er opmærksom på de forhold, som du påpeger. Du er derfor også blevet indstillet til en erstatningsbolig, men ventelisten er lang.

Begrundelse:

Boligselskabet har ikke overholdt sin vedligeholdelsespligt.

Ifølge § 45, stk. 1-2 i lejeforordningen, har udlejer pligt til at drage omsorg for, at ejendommen og det lejede holdes forsvarligt vedlige, og skal foretage fornyelser og istandsættelse, så ofte, det findes påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Det betyder, at udlejer som udgangspunkt selv vurderer, hvilken nødvendig vedligeholdelse og istandsættelse, der er påkrævet. Hvis udlejer har konstateret vedligeholdelsesmangler, er udlejer derimod forpligtet til at udbedre.

Vi har lagt vægt på, at boligselskabet er opmærksomme på de forhold, som du har påpeget, og at du derfor er blevet indstillet til en erstatningsbolig. Boligselskabet har også oplyst, at der er behov for større udbedringer i boligen.

Vi vurderer derfor, at boligselskabet har konstateret, at der er fejl og mangler i boligen. På den baggrund skulle boligselskabet have udbedret umiddelbart efter, at du havde givet besked. Det er derfor godtgjort, at boligselskabet ikke har overholdt sin vedligeholdelsespligt.

Det forhold, at du er blevet indstillet til en erstatningsbolig, fritager ikke boligselskabet for pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen.

Boligselskabet skal derfor iværksætte foranstaltninger for at udbedre de konstaterede fejl og mangler.

Vi vurderer også, at boligselskabet skal foretage en ny undersøgelse af boligen for at konstatere, om der er skimmelsvamp, og om nødvendigt udbedre.

Vi har lagt vægt på skimmelundersøgelsen fra 2011, hvoraf det fremgår, at der blev konstateret skimmelsvamp i det ene værelse, som oversteg det anbefalede niveau en smule. Det er også beskrevet, at der blev fundet tegn på fugt i boligen.

Derudover har vi lagt vægt på dine fremsendte billeder, som viser, at der kommer vand ind fra vinduet i det ene værelse, og at der er tydelige fugtskader.

Det er taget i betragtning, at en undersøgelse fra 2011 ikke, i sig selv, giver et aktuelt billede af boligens stand på nuværende tidspunkt. Derimod vurderer vi, at undersøgelsen viser en sammenhæng mellem dine fremsendte billeder og din klage.


Herudover er der ikke fremsendt dokumentation for, at boligselskabet har fulgt op på undersøgelsen eller foretaget en ny undersøgelse af boligen, siden 2011.

Klagevejledning:

Boligklagenævnets afgørelse kan ikke påklages til anden forvaltningsmyndighed, jf. § 86, stk. 7 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger med senere ændringer.

Ønskes Boligklagenævnets afgørelse indbragt for domstolene, skal stævning mod udlejer, dvs. Selvstyret eller kommunen, indgives til retten i Grønland.

Venlig hilsen


Christina Johnsen
Formand for Boligklagenævnet

Bilag: Lovgrundlag

Kopi til boligselskabet.