

Skimmelsvampesager

forretningsgang for behandling af sager
om skimmelsvamp

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Sagens opstart	3
Sagens forberedelse	3
Indledende undersøgelser	3
Besigtigelse af lejemålet	4
Sagens afgørelse	4
Sager uden videre foranstaltninger	4
Sager med videre foranstaltninger	5
Analyse af resultater og beslutning om skimmelsvampe-renovering	6
Skimmelsvampesag	6
Iværksættelse af skimmelsvamperenovering	6
Leje af midlertidig bolig og fastsættelse af leje	7
Huslejerefusion	7
Opbevaring og undersøgelse af indbo	7
Selve skimmelsvamperenoveringen	8
Efter endt skimmelsvamperenovering	8
Tidsramme	9
Skema 1	10
Skema 2	11

Sagens opstart

En skimmelsvampesag starter ofte på baggrund af en beboerhenvendelse til det lokale ejendoms kontor eller til administrationen, som følge af synlig skimmelsvampevækst, lugtgener eller helbredsmæssige gener. Sagen kan dog også tage sit udgangspunkt i forbindelse med en besigtigelse eller lignende, hvor for eksempel ejendomsfunktionæren bliver opmærksom på mulige skimmelsvampe- eller indeklimaproblemer.

Det er af stor betydning, at beboere, der henvender sig med mulige skimmelsvampeproblemer, bliver taget alvorligt og føler sig trygge ved en kompetent og sober behandling af problemet. Nogle gange er det en grundløs bekymring. Nogle gange er der behov for gode råd om opvarmning og udluftning. Nogle gange er der behov for nærmere undersøgelser. Nogle gange er der tydeligt tale om problemer med fugt og skimmelsvamp. Under hele forløbet er information til beboeren vigtig for at undgå unødige bekymringer.

Sagens forberedelse

Hvis det er det lokale ejendoms kontor, der har modtaget en beboerhenvendelse om et skimmel-/indeklimaproblem, skal administrationen orienteres skriftligt herom, og der skal vedlægges kopi af en eventuel skriftlig beboerhenvendelse. Administrationen opretter en sag herom og tager kontakt til en byggetekniker.

Hvis den byggeteknisk ansvarlige i forbindelse med en besigtigelse el.lign. af boligen bliver opmærksom på et muligt skimmel-/indeklimaproblem, udarbejder denne en skriftlig redegørelse, som videregives i kopi til ejendoms kontoret, og der oprettes en sag.

Indledende undersøgelser

Når det lokale ejendoms kontor har modtaget information om en mulig skimmelsag, sørger ejendomsfunktionæren for inden for 5 arbejdsdage at indsamle følgende oplysninger:

- Beboerens beskrivelse af problemet
- Hvor længe beboeren har beboet boligen
- Hvor mange personer der bebor boligen
- En eventuel mangelliste ved indflytning
- Om der tidligere er blevet klaget over fugtproblemer i boligen
- Om der tidligere er foretaget skimmelsvampeundersøgelser i boligen
- Om der tidligere er foretaget skimmelsvamperenovering i boligen
- Om der er konstateret fugtproblemer eller skimmelsvamp i andre boliger i bebyggelsen

Ejendomsfunktionæren skriver oplysningerne ind i skema 1 (vedlagt) og giver kopi heraf til administrationen.

Besigtigelse af lejemålet

Når de fornødne oplysninger er indsamlet i skema 1, sørger det lokale ejendomskontor for at aftale en besigtigelse af boligen inden 5 arbejdsdage med deltagelse af beboeren, en repræsentant fra ejendomskontoret og eventuelt en fra administrationen efter behov. Besigtigelsen omfatter hele boligen, inklusiv bad og køkken.

Under besigtigelsen tages der stilling til:

- Om der ses mørke pletter eller skjolder på vægge, gulve eller loft
- Om der er lugtgener
- Om indeklimaet virker fugtigt eller indelukket
- Om der umiddelbart kan ses en årsag til fugtproblemer, f.eks. vaskestativer til indendørs lufttørring af tøj og/eller store møbler tæt op ad væg, sivende vand fra en installation, udendørs årsager såsom utæt tagrende eller nedløb.
- Om der er tegn på misligholdelse af boligen

Ejendomsfunktionæren skriver oplysningerne ind i skema 2 (vedlagt) og giver kopi heraf til administrationen, som sørger for at videregive en kopi til den byggeteknisk ansvarlige samt til afdelingsbestyrelsen.

Under besigtigelsen kan der efter behov rådgives om udluftning og/eller tilbydes fugtmåling. Fugtmålingen kan dokumentere temperatur- og fugtforhold i boligen og dermed medvirke til en afklaring af årsagen til fugten.

Sagens afgørelse

Efter besigtigelsen skal der tages stilling til, hvorvidt sagen kan afsluttes, eller om der skal foretages tekniske undersøgelser, hvis der kunne konstateres problemer med fugt og skimmelsvampe. Hvis undersøgelser viser, at der eksisterer problemer med fugt og skimmelsvampe, skal fugtproblemerne løses, og skimmelsvampene skal afvaskes eller afrensnes.

Sager uden videre foranstaltninger

Hvis det på baggrund af besigtigelsen kan udelukkes, at der er væsentlige fugtproblemer eller væsentlig, synlig skimmelsvampevækst i boligen, skal der ikke foretages yderligere i sagen, og administrationen meddeler beboeren skriftligt, at sagen er afsluttet. Kopi af brevet sendes til det lokale ejendomskontor og afdelingsbestyrelsen. Der kan være behov for en besigtigelse ved den byggeteknisk ansvarlige, før denne lukker en sag, for ved selvsyn at kunne fastslå, at der ikke er problemer.

Hvis den formodede forekomst af skimmelsvampe er så lille, at den kan fjernes ved almindelig afvaskning og alene kan henføres til et meget begrænset område i boligen på vægge, lofter eller gulve (dog ikke vinduer), sørger det lokale ejendomskontor for, at der gennemføres afvaskning. Beboeren skal være enig i denne fremgangsmåde, samt i at der ikke foretages yder-

ligere i sagen. Dette meddeler administrationen skriftligt beboeren med kopi til det lokale ejendoms kontor og afdelingsbestyrelsen.

Ofte vil det være formålstjenligt, at beboeren tillige får rådgivning både mundtligt og skriftligt om god opvarmnings- og udluftningsskik og om forebyggelse og afhjælpning af fugtproblemer. I denne forbindelse kan BL's pjece *Er din bolig muggen* udleveres til beboeren. Pjecen kan bestilles hos Statens Byggeforskningsinstitut eller downloades på hjemmesiden www.skimmel.dk. Der kan være situationer, hvor beboeren f.eks. må pålægges f.eks. at ophøre med indendørs tøjtørring og at rengøre og foretage afvaskning med Rodalon.

Er beboeren uenig i at sagen afsluttes, kan det aftales, at der skal ske en fugtmåling eller en prøvetagning fra boligen. Brug af fugtmåler kan også medvirke til at afdække årsagen til fugtproblemer.

Ejendomsfunktionæren rekvirerer en fugtmåling via den byggeteknisk ansvarlige. Fugtmåleren opsættes i boligen i en periode, så temperatur og fugt kan registreres. Dette kan give en god indikation af om der luftes tilstrækkeligt ud, og om der er tilstrækkelig opvarmning af boligen. Sammen med god rådgivning kan resultaterne af en fugtmåling afklare og forebygge fugtproblemer i boligen.

Hvis besigtigelsen og de indledende undersøgelser samt eventuel fugtmåling ikke giver svaret på årsagen til problemet, kan det være en mulighed, at byggeteknikeren ser nærmere på, hvornår bebyggelsen er opført og om der i byggeriet er foretaget ændringer efter opførelsen. Her tænkes både på banale kuldebroer, manglende isolering, datidens byggeteknik o.l.

Under hele forløbet er det vigtigt, at beboeren informeres og får forklaret hvad der sker og hvorfor det sker. Desuden skal ske løbende opfølgning og løbende information til beboeren.

I de tilfælde, hvor beboeren måtte være uenig i, at der ikke skal foretages yderligere undersøgelser for skimmelsvampevækst i boligen og derfor indbringer sagen for Beboerklagenævnet, skal administrationen varetage klagesagen på boligafdelingens vegne.

Sager med videre foranstaltninger

Hvis ejendomskontoret eller den byggeteknisk ansvarlige ikke selv kan finde kilden eller kilderne til fugten og dermed til skimmelsvampevæksten, træffer den byggeteknisk ansvarlige aftale om en bygge- og fugtteknisk undersøgelse med en erfaren byggeteknisk rådgiver - arkitekt eller rådgivende ingeniør - med solid viden om bygningsfysik.

Undersøgelsen skal vise, om der er behov for udbedringer eller andre tiltag for at standse eventuelle kilder til forhøjet luftfugtighed eller forhøjet fugtindhold i materialer.

Det bør foretages prøvetagninger i boligen, hvis det på baggrund af besigtigelsen eller byggeteknisk rådgivning ikke med sikkerhed kan udelukkes, at der kunne være en forekomst af skimmelsvampe, herunder de tilfælde, hvor beboeren protesterer mod en afvaskning af en meget lille skimmelsvampevækst. I afdelingernes budgetter bør der efter behov afsættes et beløb på konto 116 til brug for prøvetagning.

Der kan være tale om den metode, hvor der tages en aftryksprøve, der afleveres til et anerkendt firma. Prøven koster ca. kr. 1.200 (2007) og kan med fordel anvendes ved sager, hvor årsagen synes kendt og omfanget mindre.

I mere komplicerede sager tager den byggeteknisk ansvarlige kontakt til et relevant firma og aftaler prøvetagninger i boligen, herunder også på indbo, samt udarbejdelse af rapport. Forinden overgivelse af en sag til sådan prøvetagning m.m. skal administrationen orientere beboeren, afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret om prøvemets metode samt om de anslåede udgifter, der skal betales af afdelingen.

Analyse af resultater og beslutning om skimmelsvamperenovering

Når rapporter fra den byggetekniske rådgiver og eventuelt fra et specialfirma foreligger, sørger den byggeteknisk ansvarlige for at give kopi heraf til afdelingsbestyrelsen, beboeren og det lokale ejendomskontor. Rapporterne skal gennemgås med og forklares for beboeren.

Hvis der i henhold til rapporterne er konstateret fugtproblemer og en unormalt forekommende vækst i boligen af skimmelsvampe, skal fugtkilderne standses, udtørring iværksættes og skimmelsvampe fjernes i overensstemmelse med rapporternes forskrifter, hvilket administrationen skriftligt skal informere beboeren om med kopi til afdelingsbestyrelsen og det lokale ejendomskontor.

Hvis der derimod ikke er konstateret forhøjet fugtindhold i materialer og/eller unaturlig mængde skimmelsvampevækst, skal der ikke foretages yderligere, hvilket administrationen skriftligt meddeler beboeren med kopi til afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret. Information og forklaring til beboeren er særdeles vigtig.

Hvis beboeren ikke er enig i, at der ikke skal foretages yderligere og derfor indbringer sagen for beboerklagenævnet, skal administrationen varetage klagesagen på boligafdelingens vegne.

Skimmelsvampesag

Iværksættelse af skimmelsvamperenovering

Så snart beslutning om iværksættelse af fugt- eller skimmelsvamperenovering er truffet, sørger den byggeteknisk ansvarlige for at indgå aftale med et relevant firma om en forskriftsmæssig renovering af boligen, herunder eventuelt også afrensning af møbler, tøj og andet indbo, hvis rapporten foreskriver dette.

Den byggeteknisk ansvarlige aftaler et tidspunkt for renoveringen med beboeren og med ejendomskontoret. I aftalen om skimmelsvamperenovering med et firma skal indgå, at firmaet sørger for, at der bliver foretaget en forskriftsmæssig slutrengøring af boligen samt rensning af indbo og tøj mv. efter endt renovering.

Leje af midlertidig bolig og fastsættelse af leje

Administrationen tager samtidig hermed kontakt til beboeren for at undersøge, om beboeren har behov for at få stillet en midlertidig bolig til rådighed i den periode, hvor skimmelsvamperenoveringen bliver foretaget.

Såfremt beboeren har oplyst at være fysisk påvirket ved at tage ophold i boligen på grund af skimmelsvampevæksten, skal beboeren have stillet en midlertidig bolig til rådighed omgående, uanset hvornår skimmelsvamperenoveringen skal iværksættes.

Den midlertidige bolig bør primært findes i samme afdeling eller selskab. Administrationen iværksætter leje af en midlertidig bolig til beboeren eventuelt i samme eller en anden af boligselskabets afdelinger. Hvis dette ikke kan lade sig gøre, skal administrationen arrangere indkvartering af beboeren på hotel eller lignende.

Når en midlertidig bolig stilles til rådighed for en beboer, kan beboerne ikke opkræves en højere leje end værdien af den midlertidige bolig. Hvis værdien af den midlertidige bolig overstiger lejeværdien af boligen, der skimmelsvamperenoveres, kan beboeren maksimalt tilpligtes at betale den hidtidige husleje. Administrationen sørger for at fastslå størrelsen af lejen, der skal opkræves beboeren, når en midlertidig bolig stilles til rådighed og giver meddelelse til beboeren om størrelsen af lejen.

Huslejerefusion

Hvis det er muligt for beboeren delvis at bebo boligen, mens skimmelsvamperenoveringen står på, eller hvis beboeren ikke ønsker at gøre brug af tilbud om midlertidig bolig (f.eks. fordi beboeren i perioden tager ophold hos familie), kan beboeren eventuel blive tildelt refusion i huslejen i perioden, herunder eventuelt refusion af forøgede leveomkostninger. Administrationen foretager en skønsmæssig vurdering af størrelsen heraf og giver meddelelse herom til beboeren, afdelingsbestyrelsen og beboerservice.

Hvis beboeren ikke kan bebo boligen og ikke tager imod en midlertidig bolig, fordi beboeren f.eks. bor hos familie eller bekendte, har beboeren ret til fuld huslejerefusion, det vil sige både husleje, a conto forbrugsudgifter (varme, vand) samt antennebetaling. Administrationen giver meddelelse herom til beboeren, afdelingsbestyrelsen og beboerservice.

Opbevaring og undersøgelse af indbo

Under skimmelsvamperenoveringen af boligen skal den byggeteknisk ansvarlige aftale med beboeren, om afdelingen i renoveringsperioden skal sørge for opbevaring af indbo. Hvis beboeren ønsker at tage imod dette tilbud, skal den byggeteknisk ansvarlige via det lokale ejendomskontor finde plads til opbevaring, primært i afdelingen, f.eks. ledige kælderrum, og hvis dette ikke er muligt, i nærliggende afdelinger og selskaber. Der kan anvendes opmagasinering hos et flyttefirma, der kan levere flyttekasser og opmagasinering i tørre og opvarmede lokaler. Kun i yderste konsekvens indgås aftaler om opstilling af opmagasineringscontainere eller lignende på afdelingens område.

Hvis rapporten fra det firma, som tog prøverne, foreskriver rensning af beboerens indbo, skal dette renses og umiddelbart herefter tilbageflyttes i boligen, når denne er renses for skimmelsvampe.

Selve skimmelsvamperenoveringen

I perioden hvor der bliver gennemført skimmelsvamperenovering af boligen, sørger den byggeteknisk ansvarlige for sammen med det lokale ejendomskontor at have nær kontakt til håndværkerne og følge renoveringens fysiske og tidsmæssige udvikling. Det lokale ejendomskontor er ansvarlig for at føre kontrol med, at der ikke sker en unødigt tidsmæssig forsinkelse af renoveringen, og hvis mistanke herom foreligger, skal ejendomskontoret straks underrette den byggeteknisk ansvarlige.

Beboeren skal tillige holdes løbende orienteret om sagens gang.

Efter endt skimmelsvamperenovering

Når skimmelsvamperenoveringen af boligen er tilendebragt, skal den byggeteknisk ansvarlige tage kontakt til det firma, som foretog de første skimmelsvampeundersøgelser, og indgå aftale om yderligere prøvetagninger til kontrol og udarbejdelse af slutrapport som dokumentation for, at boligen er fuldstændig rensat for skimmelsvampe.

Når administrationen modtager slutrapport fra prøvetagningsfirmaet, og det heraf fremgår, at boligen er fuldstændig rensat for skimmelsvampe, sendes der kopi heraf til beboeren, afdelingsbestyrelsen og det lokale ejendomskontor.

Den byggeteknisk ansvarlige aftaler herefter en besigtigelse af boligen med deltagelse af beboeren og det lokale ejendomskontor. Under denne besigtigelse gennemgås boligen for mangler, og såfremt boligen kan konstateres mangelfri, klarmelder den byggeteknisk ansvarlige boligen til beboeren. Sagen afsluttes skriftligt overfor beboeren med en frist på 1 uge til at flytte ind. Kopi gives til afdelingsbestyrelsen, ejendomskontoret og administrationen.

Hvis boligen under besigtigelsen ikke kan konstateres mangelfri, herunder tilstrækkeligt rengjort, tager den byggeteknisk ansvarlige kontakt til håndværkerne/renoveringsfirmaet med henblik på hurtig udbedring. Herefter foretages endnu en besigtigelse som beskrevet ovenfor, og når boligen kan konstateres mangelfri, fastsætter den byggeteknisk ansvarlige en frist på 1 uge for beboeren til at flytte ind. Dette meddeler administrationen beboeren med kopi til afdelingsbestyrelsen, det lokale ejendomskontor og administrationen.

Hvis beboeren ikke accepterer, at boligen er mangelfri og klar til indflytning, trods boligselskabets indsats, skal administrationen overgive sagen til juridisk behandling.

Tidsramme

Behandling af en skimmelsvampesag skal ske hurtigt og effektivt. Derfor er det vigtigt at overholde tidsrammen for gennemførelse af de nødvendige arbejdsgange i henhold til nedenstående tidsskema.

Sag modtages	Inden 5 arbejdsdage Ejendommen indsamler oplysninger på bilag 1	Inden 5 arbejdsdage Besigtigelse (bilag 2)	Inden 5 arbejdsdage Byggeteknisk rådgiver eller specialfirma kontaktes.
Resultater forelig- ger	Inden 5 arbejdsdage Beslutning om fugt og skimmelsvamperenove- ring	Inden 5 arbejdsdage Kontakt til håndværke- re og aftale om evt. midlertidig bolig	
Afrensningafslut- tet og slutrapport fra firmaet	Inden for 5 arbejdsdage Besigtigelse - ejendoms- kontor, inspektør og be- boer	Inden 1 uge Frist for beboeren til at flytte ind	

Skema 1

OPLYSNINGER – SKIMMELSVAMPE

B.nr.

Navn:

Adresse:

Hvordan beskriver beboeren problemet?

Hvor længe har beboeren boet i boligen?

Hvor mange bor i boligen?

Er der udarbejdet en mangelliste ved indflytning?

Har beboeren (eller en tidligere beboer) før klaget over fugtproblemer i boligen?

Er der tidligere foretaget skimmelsvampeundersøgelser i boligen?

Er der tidligere foretaget skimmelsvamperenovering i boligen?

Er der konstateret fugtproblemer eller skimmelsvamp i andre boliger i bebyggelsen?

Dato: _____

Navn (ejendomsfunktionær): _____

Skema 2

OPLYSNINGER – SKIMMELSVAMPE

B. nr.

Navn:

Adresse:

Er der mørke pletter eller skjolder på vægge, gulve eller loft?

Er der lugtgener?

Virker indeklimaet fugtigt eller indelukket?

Kan der umiddelbart ses en årsag til fugtproblemer, f.eks. vaskestativer til indendørs lufttørring af tøj? Store møbler tæt op ad væg?

Er der er tegn på misligholdelse af boligen?

Evt. øvrige oplysninger fra beboeren:

Dato: _____

Navn (ejendomsfunktionær): _____