

Boligudvalget
BOU alm. del - Bilag 83
Offentligt

NOTAT

18. januar 2007

/OVN

Baggrundsnotat for Erhvervs- og Byggestyrelsens indlæg ved Boligudvalgets høring om skimmelsvamp den 31. januar 2007 "Kommunernes ansvar og tilsynspligt ved skimmelsvamp jf. byggeloven"

1. Resultater fra undersøgelser om skimmelsvampe

Forskningsprogrammet "Skimmelsvampe i bygninger" (1998 – 2002)

Det tidligere By- og Boligministerium igangsatte i 1998 et 4-årigt koordineret forskningsprogram "Skimmelsvampe i bygninger". I programmet deltog 13 videnskabelige institutter og 6 private virksomheder.

Formålet med programmet var at afdække problemets omfang og give viden til en mere fyldestgørende rådgivning til sundheds- og byggesektoren.

Forskningsprogrammet omfattede bl.a. en undersøgelse af sammenhængen mellem skimmelsvampevækst i skoler og gener og symptomer blandt elever og lærere på skolerne.

Det 4-årige forskningsprogram om bekæmpelse af skimmelsvampe i bygninger havde et samlet budget på ca. 18 mio. kr.

Forskningsprojektet "Ventilation, husstøvmider og skimmelsvampe i lejligheder" (2001)

I 2001 gennemførte SBI en undersøgelse om skimmelsvamp med indsamling af data i 87 lejeboliger.

Projektet havde til formål at undersøge sammenhænge mellem boligventilation, materialevalg, beboeradfærd, forekomsten af husstøvmider og skimmelsvampevækst. På den baggrund var det endvidere målet at give anbefalinger til udformning og vedligeholdelse af boligventilation samt til beboeradfærd for at forebygge husstøvmider og skimmelsvampevækst.

Det gennemsnitlige luftskifte blev målt til at være højt i lejeboligerne (70 % af luften udskiftes pr. time). Det er næsten dobbelt så højt som tilsvarende målinger har vist i nyere enfamiliehuse. Omkring 30 % af lejlighederne havde dog et lavt luftskifte i soveværelset, hvor mindre end 50 % af luften udskiftes pr. time.

Beboernes oplysninger gav mistanke om skimmelsvampevækst i 22 % af lejlighederne. Der blev dog kun fundet signifikant vækst i 13 % af lejlighederne. Kun enkelte lejligheder havde så omfattende synlig vækst, at den nåede op omkring 0,25 m² (som er sat som en grænse for, hvornår der skal ageres).

Det var en overraskende konklusion, at der ikke blev fundet sammenhæng mellem luftfugtigheden og det målte luftskifte. Det tyder på, at luftens fugtighed afhænger af mange faktorer herunder fugtkildernes størrelse. Forekomsten af skimmelsvampe hang heller ikke tæt sammen med luftens fugtighed generelt i boligen.

Forekomsten af skimmelsvamp er knyttet til mere lokale fugtforhold på materialer. Opfugtning her skyldes bl.a. forhold som kuldebroer, dårlig isolering, uhensigtsmæssig møblering, vandskader, vandspild, utætheder, slagregn, forkert eller manglende fugtspærre og opstigende fugt fra fundamentet.

Spørgeskemaundersøgelse (2000)

I 2000 gennemførte Statens Institut for Folkesundhed og SBI en spørgeskemaundersøgelse, der omfattede 3.800 personer. Den viste, at 18 % af befolkningen har haft en fugtskade inden for de sidste 5 år. Heraf angav så mange som 1/3, at fugtskaderne endnu ikke var afhjulpet.

De vigtigste resultater af de 3 undersøgelser

Omfanget af fugt- og skimmelsvamp: Undersøgelserne viser, at der er fugt- og skimmelproblemer i 9 % af skolerne og 15 – 20 % af boligerne.

Helbredspåvirkningerne af fugt og skimmelsvampe kan opdeles i to hovedkategorier: irritation samt allergi og anden overfølsomhed:

- *Irritation:* Irritation er langt den hyppigste form for helbredspåvirkning. Symptomerne kan være irritation i øjne, næse og øvre luftveje, hovedpine, træthed, hoste og hududslet. Personer med høfeber og astma er særligt følsomme. Desuden kan irritation af luftvejene øge risikoen for luftvejsinfektioner. Børn har en øget risiko for at udvikle astma.
- *Allergi og anden overfølsomhed:* Det er sjældent, at personer udvikler skimmelsvampeallergi ved at opholde sig i fugtskadede bygninger, men risikoen øges, hvis de i forvejen har følsomme luftveje.

De typiske årsager til massiv vækst af skimmelsvampe:

- Manglende og forkert vedligeholdelse så som utætheder ved tag og vinduer, utætte tagrender og vand- og afløbsinstallationer.
- Ringe ventilation og isolering (som kan være i overensstemmelse med datidens krav og dermed fuldt lovlig at anvende som bolig i

dag).

- Uheldig brugeradfærd, så som manglende udluftning, tørring af tøj i boligen, konstant lav temperatur i f.eks. soveværelset.

I forhold til disse årsagstyper kan byggeloven bringes i anvendelse over for den første kategori, manglende og forkert vedligeholdelse, hvor kommunen kan pålægge ejer at udbedre forhold, der skyldes manglende vedligeholdelse, som det fremgår af afsnit 3 nedenfor.

2. Informationstiltag på baggrund af de gennemførte undersøgelser

Byggebranchen har løbende fået formidlet resultaterne fra forskningsprogrammet bl.a. gennem anvisninger fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), mindre rapporter, pjecer og lignende.

I SBI-Anvisning 204, "Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger" er anvist de metoder, der kan anvendes i forbindelse med at afklare, om en bygning er inficeret med skimmelsvampe og til at bestemme omfanget.

I anvisningen angives, at risikoen stiger fra "Ingen risiko", når der blandt andet ikke er synlig vækst i rummet og op til "Svag risiko", når der er mindre end 0,25 m² (f.eks. 0,5 m gange 0,5 m) synlig vækst. Mindre pletter af synlig vækst er ofte kun en tidlig advarsel om en fremtidig eksponeringsrisiko. Skjult vækst f.eks. bag tapeter er også i betydelig grad medvirkende til risikoen for eksponering. Dvs. at fravær af synlig vækst ikke giver garanti for, at der ikke er et problem. Ofte kræves svampe- og byggeteknisk ekspertise for at afklare, om en bygning er inficeret.

I SBI-Anvisning 205, "Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst" beskrives, hvordan man planlægger og gennemfører en renovering af bygninger, der er angrebet af skimmelsvampe, samt hvilke metoder der kan bruges til at fjerne skimmelsvampe fra materialer i en bygning.

Forekommer skimmelsvamp, så skal årsagen afklares og afhjælpes, og inficeret materiale skal renses, fjernes eller indkapsles og endelig skal øvrige direkte eller afledte skader udbedres. Samtidigt skal det sikres, at renoveringsarbejdet ikke spreder sporer og skimmelrester til andre dele af bygningen, og at renoveringsarbejderne ikke selv eksponeres.

Med udgangspunkt i forskningsprojekterne blev der endvidere iværksat en bred informationsindsats. Borgerne blevet informeret ved en pjece, der er trykt i ca. 900.000 eksemplarer og uddelt til samtlige boliger i de almene boligselskaber, en række andelsboliger og boliger i private udlejningsejendomme. Pjecen findes på www.skimmel.dk.

Der er desuden i 2001 udsendt ministerbreve til alle kommuners borgmestre og til de almene boligselskaber med orientering om de mulige alvorlige sundhedsmæssige konsekvenser, det kan have for beboere af boliger med skimmelsvamp. Brevene indeholdt endvidere information om byggelovens og Socialministeriets relevante lovgivningers muligheder i denne typer sager i form af påbud, sanktioner m.v.

3. Byggelovens krav og muligheder i bl.a. lejeboliger

Hvis en lejer har en velbegrunder mistanke om skimmelsvamp i sin bolig og klager til kommunalbestyrelsen, er det kommunens opgave at anmode ejeren om at undersøge forholdene nærmere. Kommunen kan også på anden måde end gennem en klage blive gjort opmærksom på forholdene og har så samme pligt til at gå videre med sagen, jf. byggelovens § 16A.

Som bygningsmyndighed kan kommunalbestyrelserne meddele påbud om afhjælpning af uforvarlig eller fareforvoldende vedligeholdelsestilstand, herunder skimmelsvamp, der skyldes udlejers forhold. Disse påbud kan sanktioneres ved bødestraf. Bestemmelserne herom findes i byggelovens §§ 14, 17, 18 og 30.

Bestemmelserne gælder alle former for ejendomme og bebyggelser, uanset ejerformer, og uanset hvornår bebyggelsen er opført.

Skyldes forekomst af skimmelsvamp manglende vedligeholdelse, skal kommunen påse, at ejeren fjerner skimmelsvampevæksten og eliminerer årsagen til denne vækst indenfor en fastsat tidsfrist. Hvis et påbud herom ikke følges, kan ejeren straffes med bøde. Efter dom kan kommunalbestyrelsen foretage det fornødne for ejerens regning, jf. § 17.

Byggeloven og Socialministeriets relevante lovgivninger (lov om leje, lov om leje af almene boliger samt loven om almene boliger m.v.) kan anvendes sideordnet i samme sag. Men påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler efter byggeloven anses normalt for at gå forud for et påbud meddelt af fx beboerklagenævnet, der træffer afgørelse efter lov om leje af almene boliger. Et påbud fra fx beboerklagenævnet kan derfor ikke fritage en ejer for at efterkomme et påbud efter byggeloven.

4. Spørgeskemaundersøgelse om skimmelsvamp hos kommuner mv.

Socialministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet har iværksat en spørgeskemaundersøgelse om behandling af skimmelsvampesager i kommunerne, husleje- og beboerklagenævn samt i statsforvaltningerne.

Spørgeskemaundersøgelsen skal bl.a. belyse omfanget af problemer med skimmelsvamp, hvilke lovgivninger kommunerne behandler disse typer sager efter, sagsbehandlingstider, behovet for medvirken af eksterne specialister og om årsagerne til problemerne, samt hvorvidt der vurderes be-

hov for at foretage justeringer i regelsættet af betydning for skimmelsvamp.

Resultaterne fra denne undersøgelse forventes at foreligge om nogle måneder.

5. Nye bestemmelser i byggelovgivningen

Regeringen fremsætter ultimo februar et lovforslag om en obligatorisk byggeskadeforsikring for det private boligbyggeri.

En obligatorisk byggeskadeforsikring betyder, at de professionelle bygherrer, der bygger og videresælger eller udlejer direkte til privatpersoner, skal tegne en byggeskadeforsikring mod fejl og mangler. Forsikringen indeholder også flere kvalitetstjek af byggeriet, der skal få eventuelle problemer frem i lyset, så de kan udbedres hurtigst muligt.

Lovforslaget vil styrke forbrugernes retsstilling i sager om udbedring af fejl og mangler, herunder skimmelsvamp, i nybyggede privatboliger. Derudover forventes lovforslaget at bidrage til en generel reduktion af omfanget af fejl og mangler i byggeriet.

Desuden indføres i det kommende nye bygningsreglement BR 07 to nye bestemmelser for at forhindre fugtproblemer og dermed risiko for skimmel ved indflytning i nybyggeri.

Den ene bestemmelse præciserer, at byggeprocessen skal sikres mod vejrliget, fx ved at beskytte materialerne på byggepladsen mod regn, ved at bygge taget tidligt i processen, gennem kvalitetsstyring eller ved totalinddækning. Dertil kommer et nyt krav om, at bygherren sætter øvre grænser for fugt i bygningskonstruktioner og byggematerialer ved indflytning i nye boliger.