



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Dato: 28. april 2011

TOF/ J.nr. 2011-1938

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 15. marts 2011 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 109 (BOU Alm. del).

Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karsten Lauritzen (V).

Spørgsmål nr. 109:

”Vil ministeren, evt. i fortrolig form, kommentere sagsforløbet i skimmel-svampesagen mellem Andelsboligforeningen Lundhøj, 9800 Hjørring og Byggeskadefonden, samt den specifikke sag mellem styrelsen og Lundhøj-parken 2, 9800 Hjørring?”

Svar:

Byggeskadefonden for nybyggeri blev i 1986 etableret i henhold til lov om boligbyggeri som en selvejende institution, der ledes af en bestyrelse på 9 medlemmer. Det betyder, at fondens arbejde er reguleret af denne lovgivning med tilhørende forskrifter, hvoraf det bl.a. fremgår, at Byggeskadefondens afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Fondens arbejde er dermed ikke underlagt Socialministeriets instruktioner. Jeg har ikke kendskab til de konkrete sager, som der henvises til, og kan derfor ikke kommentere på sagsforløbet. Jeg kan imidlertid henvise til min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål 114 om klageadgang og tvister.

Til Boligudvalgets orientering har jeg bedt om Byggeskadefondens bemærkninger til sagen med Andelsboligforeningen Lundhøj, se bilag:

Benedikte Kiær

/ Mikael Lynnerup Kristensen

Bilag vedlagt:

Bilag til spm. 109.

Byggeskadefonden har oplyst:

"I Andelsboligforeningen Lundhøj i Hjørring har der bl.a. været problemer med opfugtning af tagrum og omfattende skimmelvækst i tagrummene. Byggelsen er opført i 1998 og omfatter 20 boliger. Fugtforholdene i tagrummene blev anmeldt til fonden i 2001, men blev i 2002 afvist fra dækning, da der ikke var udviklet skade, og da udgifterne til de samtidigt af fonden anbefalede tiltag til imødegåelse af problemerne var beskedne. Fonden godkendte i øvrigt andre forhold som dækningsberettigede.

De ansvarlige for byggeriet fik ikke udbedret/forbedret ventilationsforholdene i tilstrækkeligt omfang, hvorfor fugtphobningen og skimmelvæksten i tagrummene fortsatte. I 2003 var forholdene forværret, og andelsboligforeningen anmeldte forholdet igen i forlængelse af 5-års eftersynet.

I fondens afgørelse var bl.a. optaget det byggeprogram, udbedringen skulle foretages efter, således at fugttilførslen blev standset. Det var samtidig meddelt, at

"Tagrum må/bør ikke benyttes til opmagasinering af inventar og tøj, fordi dette "forurenes" af sporer fra de konstaterede angreb. Hvis tagrummet ønskes benyttet til opbevaring, anbefales en afrensning af skimmelsvampene."

Andelsboligforeningen godkendte med sin underskrift byggeprogrammet og økonomien i udbedringen, men et års tid efter forelå en rapport fra BMT (Bygge- og Miljøteknik a/s), som lagde op til en total afrensning af tagrum for skimmel, inkl. udskiftning af isoleringsmateriale m.v., hvilket andelsboligforeningen forlangte skulle ske som en del af fondens dækning.

Efter en del brevveksling m.v. om dette spørgsmål udtog andelsboligforeningen ved advokat Jesper Langsted klageskrift ved Byggeriets Voldgiftsnævn mod fonden i maj 2005 med følgende påstand:

"Indklagede tilpligtes at anerkende dækningspligt i henhold til skadedækningsbekendtgørelsen for afrensning af tagkrydsfinérpladerne for skimmelsvamp, samt udskiftning af eventuelt skimmelinficeret mineraluld i tagrummene i klagerens bebyggelse, Lundhøjparken 2-31 i Hjørring."

Under voldgiftsrettens behandling lagde andelsboligforeningen især vægt på, at andelshaverne ikke kunne undvære loftsrummene til opmagasinering, at det havde været en afgørende forudsætning forud for erhvervelsen, at loftsrummene var brugbare, at næsten alle andelshavere som tilvalg havde fået en særlig dyr stige indbygget i loftslemmen, og at fonden ikke kunne pålægge indskrænket brug af loftsrum. Denne indskrænkning nedsatte på

afgørende måde bygningens brug efter dens formål, jf. skadedækningsbekendtgørelsens § 3, stk. 2.

Fondens advokat, som krævede frifindelse, pegede på at andelsboligforeningen med sin underskrift havde tilsluttet sig byggeprogrammet, at fugten er standset ved den foretagne udbedring, at der ikke på noget tidspunkt har været konstateret skimmelsvamp i boligerne, og at man uden problemer kan lade skimmelsvampesporer være i aflukkede hulrum, jf. det nye BYG-ERFA blad. Han afviste, at der er tale om forhold, som på afgørende måde nedsætter brugbarheden og afviste enkeltpersoners individuelle forudsætninger ved køb af en andel. Yderligere pegede han på, at der i småhusreglementet – i modsætning til det store reglement – ikke er krav om depotrum o.l. til beboerne.

En enig voldgiftsret bestående af 2 tekniske dommere og en landsretsdommer frifandt fonden. Retten tilkendegav:

”De loftsrum, som sagen drejer sig om, indgår ikke i det beboede areal eller det BBR-registrerede bruttoetageareal, og kravet om adgang til loftsrummene er begrundet i hensynet til uhindret inspektion af tagkonstruktionen.

Byggeskadefonden har anerkendt, at andelsboligerne som følge af for høj fugtighed i loftsrummene var behæftet med en byggeskade, og har bekostet udførelsen af foranstaltninger til imødegåelser heraf. Det er ikke godtgjort, at disse foranstaltninger ikke har haft det tilsigtede resultat, og at angrebet af skimmelsvamp herefter – og ved en brug af loftsrummet i overensstemmelse med kravet om adgang til inspektion – ikke vil blive inaktivt. Angrebet kan herefter heller ikke antages at påvirke bygningens funktion eller holdbarhed, ligesom det er ikke godtgjort, at angrebet af skimmelsvamp ved en brug i overensstemmelse med kravet om adgang til inspektion indebærer nogen sundhedsrisiko for beboerne.

Angrebet med skimmelsvamp er herefter ikke en byggeskade, således som begrebet er fastlagt i § 3, stk. 1, i bekendtgørelsen om skadedækning fra Byggeskadefonden. Da angrebet ikke på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål, er det heller ikke en byggeskade i medfør af bekendtgørelsen § 3, stk. 2.”

Afgørelsen havde form af en tilkendegivelse, som parterne accepterede uden kendelse.

Fonden har efterfølgende udbetalt knap 4 mio. kr. til Andelsboligforeningen Lundhøj vedr. udbedring af skader.

I 2009 anmeldte Andelsboligforeningen Lundhøj atter forholdet vedr. skimmelsvampeforekomst i tagrummet samt manglende dampspærretæthed mellem opholdsrum og loftsrum i én bolig, idet en beboer var blevet syg.

Fonden iværksatte straks en undersøgelse af skimmelforekomster i boligen og på baggrund af rapporterne var det fondens opfattelse, at den pågældende beboers helbredsgener ikke skyldes indeklimaet i boligen og ikke havde sammenhæng med forholdene i tagrummet. Det var således bl.a. ikke de skimmelsvampesporer, der var i tagrum, som ved blodprøver fra beboeren var konstateret antistoffer imod. På trods heraf tilbød fonden i dette specielle tilfælde, hvor en enkelt beboer har problemer, som en ekstra sikkerhed at montere et nyt gipspladeloft i den aktuelle bolig. Arbejdet er nu afsluttet.

Det er imidlertid ikke Andelsboligforeningen Lundhøjs opfattelse, at arbejdet er afsluttet, idet andelsboligforeningen gør gældende, at der er mangler ved det udførte arbejde, at der skal etableres en tæt dampspærre i øvrige huse, og at der skal ske afrensning af skimmel i tagrum i samtlige huse. Andelsboligforeningen har i denne sammenhæng gjort gældende, at voldgiftssagen blev hævet på et forkert grundlag.

Det har hele tiden været og er fortsat fondens opfattelse, at den udbedring, der er gennemført, er den nødvendige og forsvarlige. Det er videre fondens opfattelse, at forekomst af skimmelsvampesporer i tagrummet ikke er en byggeskade i skadedækningsbekendtgørelsens forstand. Fonden dækker byggeskader og ikke mangler.”