



## Referat

## Boligkommissionen

Ordinært møde

<b>Dato</b>	14. maj 2012
<b>Tid</b>	15:00
<b>Sted</b>	ML Fasanvej 1
<b>NB.</b>	
<b>Fraværende</b>	Frode Thule Jensen, Erik Kyed Trolle, Bent H. Pedersen - Repr. for LLO (private lejeforeninger), Kaj Bernth - Lægelig sagkyndig
<b>Stedfortræder</b>	
<b>Medlemmer</b>	Bruno Müller (A) - Formand Frode Thule Jensen (V) Erik Kyed Trolle (A) Villy Møller - Repr. for grundejerne (private udlejere) Finn Olsen - Repræsentant for boligorganisationerne Bent H. Pedersen - Repr. for LLO (private lejeforeninger) Gurli Nielsen - Afd. bestyrelserne boligorganisationer Kaj Bernth - Lægelig sagkyndig Mogens Eeg - Juridisk sagkyndig Ole Mortensen - Brandsagkyndig Henning Eriksen - Bygningssagkyndig



## Indholdsfortegnelse

	Side
1. Påbud om gennemførelse af skimmelsvampeundersøgelser i Cloosparken.....	4
Underskrifter: .....	7

## Bilagsfortegnelse

<b>Punkt nr.</b>	<b>Dok.nr.</b>	<b>Tilgang</b>	<b>Titel</b>
1	46624/12	Åben	Søren G notat om skimmelproblemer Cloosparken 020512.pdf

## 1. Påbud om gennemførelse af skimmelsvampeundersøgelser i Cloosparken

### Åben sag

Sagsnr: 11/5178

Forvaltning: CTM

Sbh: orpe

Besl. komp: Boligkommissionen

### Sagsfremstilling

Afd. 4, Cloosparken i Frederikshavn Boligforening består af 24 fritliggende enfamiliehuse opført i 1954. 2 af husene har stået tomme i flere år pga. sætningsskader mv. Pga. husenes tilstand i øvrigt har boligforeningen fået udarbejdet en tilstandsrapport for bebyggelsen i foråret 2011. I rapporten konkluderer ingeniørfirmaet bl.a., at de anbefaler, at 9 af husene nedrives (er beliggende på gyngende grund). Der er udtaget stikvise prøver for skimmelsvamp. I enkelte huse er der foretaget supplerende prøveudtagning. Prøverne viser meget kraftig vækst af skimmelsvamp. Anslået udgifter til renovering ca. 30 mio.kr. Tilstandsrapporten skulle danne grundlag for en helhedsplan, dog har beboerne ikke kunnet godkende helhedsplanen.

Boligkommissionen drøftede sagen på mødet den 28. november 2011. Der blev ikke truffet en formel beslutning på mødet, men kommissionen skønnede, at der er et sundhedsfarligt skimmelsvampeangreb i bebyggelsen. Det blev noteret, at der nu foretages en uvildig undersøgelse af 4 boliger, og at Frederikshavn Boligforening vil overholde BL's retningslinjer for skimmelsager.

Teknologisk Institut (TI) foretog undersøgelserne af de 4 boliger. Der blev konstateret skimmelsvamp i sundhedsfarlige mængder. I 1 bolig (er fraflyttet) var der "nærliggende sundhedsfare" og i 3 boliger var der "ikke nærliggende sundhedsfare". Tilsyneladende er TI's konklusioner blevet fejlforklaret af boligforeningen og afdelingen, således at begrebet "ikke nærliggende sundhedsfare" er blevet forstået som "ikke sundhedsfare".

Det fremgår meget klart, at der er generelle problemer med især tagkonstruktioner og kældre, hvor forkert udført efterisolering og manglende ventilation af konstruktionerne har medført omfattende skimmelsvampeangreb. Der er overordentligt sandsynligt, at der kan konstateres tilsvarende problemer i de boliger, der endnu ikke er undersøgt.

### Partshøring og svar fra boligforeningen

Der har den 9. marts 2012 været gennemført partshøring i relation til et påbud om gennemførelse af skimmelsvampeundersøgelser. Fristen for at komme med udtalelse udløb den 29. marts 2012. Ved mail af 18. april 2012 har boligforeningen meddelt, at der efter boligforeningens opfattelse ikke var hjemmel til at gennemføre de påtænkte undersøgelser, hvor lejerne ikke frivilligt ville give adgang.

### Boligforeningens bestyrelses opfattelse er,

- at den ikke på nuværende grundlag kan tvinge beboerne til at åbne op for undersøgelserne. Bestyrelsen er tilfreds med, at der nu sker rensning og renovering for skimmelsvamp.

- at er der beboere, der ønsker det, kan de få undersøgt deres bolig. På det afholdte beboermøde blev det bl.a. pointeret, at hvis beboerne er det mindst utrygge, skal de tage imod tilbuddet om undersøgelse. På samme møde blev det besluttet, at der blandt beboerne skulle foretages en spørgeskemaundersøgelse vedr. boligen.

Det er Center for Teknik og Miljø's opfattelse, at boligforeningen i medfør af almenlejelovens § 32 har ret til adgang i boligerne, når foreningen skønner det nødvendigt. Afdelingsbestyrelse og de enkelte beboere kan ikke indklage dette for administrative myndigheder eller for Boligretten.

Det må på nuværende tidspunkt konkluderes, at mulighederne for at få boligforeningen til at gennemføre de fornødne undersøgelser efter aftale med afdelingsbestyrelse og beboere ikke er til stede.

#### Boligkommissionens undersøgelses- og handlepligt

Boligkommissionen har med baggrund i de konstaterede forhold i bebyggelsen – jf. byfornyelseslovens § 75 – pligt til at

- sikre at der undersøges for skimmelsvampeangreb i de boliger, der endnu ikke er undersøgt
- tage de fornødne skridt til at sikre, at de sundhedsfarlige forhold fjernes, og at der tages skridt til at sikre, at sundhedsfaren ikke kommer igen.

Der er foretaget undersøgelse af 12 boliger. I 11 af boligerne er der konstateret skimmelsvampeangreb, der ligger væsentligt ud over de sædvanlige grænseværdier, og som dermed kan karakteriseres som sundhedsfarligt, jf. vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for skimmelsvamp i boliger og opholdsrum. I 3 af boligerne er der konstateret nærliggende sundhedsfare, og disse boliger er fraflyttet.

De alvorlige skimmelangreb i boligerne har allerede medført, at 5 boliger ikke kan udlejes. Såfremt der kommer ledige boliger fremover, hvor der er skimmel, vil disse ligeledes ikke kunne genudlejes uden en meget bekostelig reovering af boligen. Det må derfor konkluderes, at skimmelsvampeproblemerne i meget høj grad er en trussel mod den fortsatte drift af afdelingen, og betingelserne for at udstede påbud efter almenboliglovens § 165 er derfor til stede.

#### **Indstilling**

Direktøren med ansvar for Teknik og Miljø indstiller med henvisning til Boligkommissionens undersøgelses- og handlepligt, at kommissionen over for Økonomiudvalget anbefaler, at der meddeles Frederikshavn Boligforening påbud, jf. almenboliglovens § 165 om, at

1. gennemføre skimmelsvampeundersøgelser i følgende boliger: Bülow's Vej 2, 4, 5, 9, 10, 11, Konsul Cloos Vej 1, 3, 5 og Mette Billes Vej 2, 4, 8 med frist for fremsendelse af rapporter til 31. august 2012.

Skimmelundersøgelserne skal gennemføres af et anerkendt skimmelfirma, og skal være af et omfang og en kvalitet, svarende til de rapporter, der er

udarbejdet af Teknologisk Institut

2. som konsekvens af de påbudte besigtigelser skal boligforeningen udarbejde og fremsende en handlingsplan for en samlet udbedring af de sundhedsfarlige forhold i hele bebyggelsen inklusive tidsplan samt en model for, hvordan udbedringsarbejderne finansieres med frist for fremsendelse af handlingsplan den 30. november 2012
3. boliger ved fraflytning ikke må genudlejes, før der er fremsendt dokumentation for, at alle skimmelproblemer er afhjulpert i boligen

### **Beslutning Boligkommissionen den 14. maj 2012**

Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget.

Fraværende: Erik Kyed Trolle, Kaj Bernth, Bent H. Pedersen og Frode Thule Jensen.

### **Bilag**

Søren G notat om skimmelproblemer Cloosparken 020512.pdf (dok.nr.46624/12)

Punkt

oplæst og godkendt.

Mødet hævet kl.

**Underskrifter:**

\_\_\_\_\_  
Bruno Müller

\_\_\_\_\_  
Frode Thule Jensen

\_\_\_\_\_  
Erik Kyed Trolle

\_\_\_\_\_  
Villy Møller - Repr. for  
arundeierne (private udleiere)

\_\_\_\_\_  
Finn Olsen - Repræsentant for  
boligoorganisationerne

\_\_\_\_\_  
Bent H. Pedersen - Repr. for  
LLO (private leieforeninger)

\_\_\_\_\_  
Gurli Nielsen - Afd. bestyrelserne  
boligoorganisationer

\_\_\_\_\_  
Kaj Bernth - Lægelig sagkyndig

\_\_\_\_\_  
Mogens Eeg - Juridisk sagkyndig

\_\_\_\_\_  
Ole Mortensen - Brandsagkyndig

\_\_\_\_\_  
Henning Eriksen -  
Bvaninassaakvndia