

# Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

## Strid om skimmelsvamp i nyindkøbt andelslejlighed

Kan skimmelsvamp i boliger opfattes som en mangel, hvordan skal parterne forholde sig og hvem skal betale – det har retssystemet afgjort i flere tilfælde



Af Lars Bastholm, advokat (H), Elvang & Partnere lba@elvang.dk

Retssystemet har i de seneste årtier behandlet en del sager om, hvorvidt skimmelsvamp i boliger kan betragtes som en mangel, og hvordan parterne i givet fald skal forholde sig hertil. Københavns Byret har i 2019 afgjort en sag herom, som jeg førte på vegne af køberne af en andelslejlighed, der kort tid efter overtagelsen viste sig at være svampebefængt.

Køberne overtog andelslejligheden beliggende i København i august 2016. Kort tid herefter begyndte hustruen at døje med vejrtrækningsproblemer og hovedpine. Køberne havde også en nyfødt baby, der tilsvarende begyndte at døje med røde og kløende øjne, når han var i lejligheden.

Cirka seks uger efter overtagelsesdagen bankede overboen på, og oplyste, at en test havde

vist, at der var skimmelsvamp i etageadskillelsen mellem lejlighederne, og at dette (også) havde gjort overboen syg. Køberne havde ikke tidligere talt med overboen og havde ikke tidligere været bekendt med, at der var skimmelsvamp.

Både overboen og køberne fraflyttede herefter deres andelsboliger. Køberne indhentede egen undersøgelsesrapport, der påviste, at også købers lejlighed var påvirket af skimmelsvamp fra etageadskillelsen.

Køberne rettede henvendelse til andelsboligforeningens bestyrelse i den tro, at foreningen straks ville tage hånd om problemet. Køberne oplyste, at de mente, at der var sundhedsrisiko forbundet med at opholde sig i lejligheden og henviste til rapporterne.

Men til købernes store skuffelse, svarede bestyrelsen, at den ikke anså problemet som synderligt alvorligt. I øvrigt meddelte bestyrelsen, at problemet kun var relateret til etageadskillelsen og således ikke til købernes lejlighed.

Endelig oplyste bestyrelsen, at køberne ikke nødvendigvis ville blive orienteret yderligere om sagen.

Herefter tog køberne kontakt til mig, og jeg rejste overfor andelsboligforeningen krav om udbedring af problemet i sin helhed og erstatning. Herudover rejste jeg overfor sælger krav om forholdsmeetsigt afslag i købesummen.

Andelsboligforeningen antog også en advokat, der afviste, at køberne havde krav på genhusning. Herefter udtog jeg på vegne af køberne stævning mod andelsboligforeningen og sælger.

Under sagen kom det frem, at der helt tilbage i 2006 var opstået en vandskade hos overboen, således at vand fossede ud og ned gennem etageadskillelsen til lejligheden nedenunder og videre ned i kælderen. Skaden blev udbedret.

Overboen døjede imidlertid efterfølgende med helbredsproblemer, og i 2012 konstateredes det, at vandskaden ikke var udbedret korrekt. Den mangelfulde udbedring havde medført, at overboens lejlighed var befængt med skimmelsvamp.

Andelsboligforeningen antog en entreprenør til at afhjælpe, men antog tilsyneladende ikke byggeteknisk rådgiver til at sikre og kontrollere, at vandskaden denne gang blev udbedret korrekt. I hvert fald kunne foreningen ikke dokumentere dette.

Af forskellige grunde flyttede overboen først tilbage i lejligheden i 2014.

På ny begyndte overboen at døje med helbredsproblemer i form af træthed og hovedpine. Overboen enten ville eller kunne ikke forbinde dette med, at der stadig skulle være et skimmelsvampeproblem i lejligheden. I stedet antog overboen, at hun var stresset.

Først i 2016 – efter købernes overtagelse af lejligheden nedenunder – fik overboen testet lejligheden, og dermed konstateret de fortsatte forekomster af skimmelsvamp i boligens etageadskillelse/gulvkonstruktion. Herefter gik hun ned og bankede på købernes dør.

Der er ikke noget i sagen, der tyder på, at sælger havde haft helbredsmeetsige problemer, ligesom køberne og overboen havde.

I forbindelse med retssagen blev der afholdt syn og skøn. Skønnsrapport forelå i september 2017 og bekræftede forhøjet niveau af skimmelsvamp i etageadskillelsen. Der var blandt andet tale om vandskadesvampe (Chaetomium spp. Aspergillus versicolor etc.) tilhørende gruppen sbas'ere (Særligt biologisk aktive svampe).

Det blev endvidere konkluderet, at skimmelsanereringen i 2012 ikke havde været tilstrækkelig og grundig nok, og at dette var årsagen til de konstaterede skimmelforekomster. ►

Skønnsrapport forelå i september 2017 og bekræftede forhøjet niveau af skimmelsvamp i etageadskillelsen

Skønnsrapporten bekræftede således de forud for sagen af overboen og køberne indhentede undersøgelsesrapporter.

Ved siden af købernes retssag mod foreningen havde andelsboligforeningen anlagt en særskilt retssag mod entreprenøren fra 2012. Dette var vist nok årsagen til, at foreningen ikke straks foretog afhjælpning, men lod dette vente. Andelsboligforeningen iværksatte således først afhjælpning medio 2018, hvilken afhjælpning blev afsluttet i december 2018.

Fra oktober 2016 til december 2018 kunne køberne således ikke bebo andelslejligheden. I det første halve år måtte de bo lidt her og der, men i slutningen af februar 2017 sluttede hustruens barsel.

Det lykkedes herefter via Herlev Kommune, hvor hustruens arbejdsplads lå, at få en mindre lejlighed i Herlev. De måtte selv betale husleje hertil, samtidig med at de fortsat skulle betale boligafgift til andelsboligforeningen.

Køberne stillede derfor på andelsboligforeningens generalforsamling i foråret 2018, i et forsøg på at mindske overbelastningen af deres privatøkonomi, forslag om, at andelsboligforeningen helt fritog køberne for pligten til at betale boligafgift. Det afviste generalforsamlingen efter en længere debat, men accepterede dog, at

køberne fik henstand hermed, indtil sagen var afsluttet.

Efter at afhjælpningen blev afsluttet i december 2018, satte køber straks andelslejligheden til salg.

Det lykkedes ikke at forlige sagen, hvorefter parterne mødtes i retten i februar 2019.

Andelsboligforeningen bestred i retten, at det var dokumenteret, at der var svampeproblemer, og at dette skulle have gjort køber syg og lejligheden ubeboelig, endsige fuldstændigt ubeboelig. Andelsboligforeningen gjorde i øvrigt gældende, at der i givet fald kun skulle ske fritagelse for en del af boligafgiften.

I retten førte jeg på vegne af køberne en læge som vidne. Lægen forklarede, at han i 2018, som beskrevet i de under sagen fremlagte besøgsrapporter, havde udført en test af hustruen på et tidspunkt, hvor hun ikke havde været i lejligheden et stykke tid. Der blev foretaget pustepøver både udenfor, i lejligheden og derefter udenfor igen. Det kunne konkluderes, at hustruen ikke kunne tåle at være i lejligheden.

Skønsmanden vedstod i retten sin skønserklæring og forklarede supplerende, at det var et ikke naturligt eller sædvanligt omfang af skimmelsvampearter, der blev fundet i etageadskillelsen. Han forklarede videre, at mængden af disse

»Andelsboligforeningen bestred i retten, at det var dokumenteret, at der var svampeproblemer, og at dette skulle have gjort køber syg og lejligheden ubeboelig«

sporer påvirker indeklimaet, og at de dermed kan påvirke helbredet. Ifølge skønsmanden ser man i branchen på, om der er et forhøjet niveau i forhold til, hvad man kan forvente af den pågældende konstruktion. Hvis der er et forhøjet niveau, så skal det fjernes.

Skønsmanden forklarede endvidere, at der skal et professionelt saneringsfirma til at gøre rent og lave kontrolmålinger bagefter, både af rum og møblement. Han forklarede endvidere, at man ofte må lave rengøringen om, fordi målingerne stadig er for høje.

Endelig forklarede skønsmanden, at rengøringen af stuelejligheden ikke kunne udføres, før end etageadskillelsen var blevet renset.

Dommen forelå i marts 2019. Retten fandt det på baggrund af de indhentede undersøgelsesrapporter, skønnsrapporten og skønsmandens forklaring for retten, at mængden af svampesporer påvirker indeklimaet og dermed kan påvirke helbredet. Retten lagde tillige lægens test og forklaring til grund, hvor efter det fandtes bevist, at hustruen ikke kunne tåle at være i lejligheden.

Da det var andelsboligforeningen, der ikke havde søgt for korrekt skimmelsanering i etageadskillelsen, og da ejendommen var ejet af andelsboligforeningen, fandt retten, at andelsbo-

ligforeningen var ansvarlig for, at købernes lejlighed havde været ubeboelig.

Andelsboligforeningen blev herefter dels pålagt at tilbagebetale boligafgiften indtil marts 2017, og dels pålagt at friholde køberne for udgiften til husleje til boligen i Herlev i tiden herefter. Andelsboligforeningen blev endvidere pålagt at betale erstatning for de udgifter, som køberne havde haft til undersøgelsesrapporten, til indkøb af madrasser og sofa og til advokatudgifter forbundet med generalforsamlingen. Alt med tillæg af renter.

I forhold til sælgerne fandt retten, at den pågældende svampeskade var en værdiforringende mangel. Men retten lagde vægt på, at køberne havde videresolgt lejligheden til maksimalpris, dvs. uden tab, hvorfor der ikke var grundlag for et forholdsmeetsigt afslag. Dette var efter omstændighederne til at leve med, i og med at andelsboligforeningen blev pålagt at betale.

For køberne endte forløbet således godt, hvad angår økonomien. Men som det nok kan fornemmes, har den forgange periode på 2,5 år for køberne været præget af usikkerhed og stress i urimeligt omfang og tid. Det var helt sikkert ikke det, de havde forestillet sig, da de og deres nyfødte baby i 2016 flyttede ind i den nyerhvervede andelsbolig i København. ■