

Dragør Kommune
Kirkevej 7
2791 Dragør

Dragør, d. 2. april 2017

Partshøring vedrørende kondemnering af lejemålet Møllevej 9A.

Rapporten fra Hussvamp Laboratoriet ApS beskriver alvorlige forhold omkring svamp i lejemålet.

Jeg har det sidste år sendt lejer adskillige breve med advarsler og påbud om at ændre adfærd i forhold til udluftning og brug af lejemålet.

Rapporten viser at fugtproblemet generelt kommer indefra og stammer fra lejerens brug.

- Side 2. Misfarvningerne sidder på ydersiden af tapetet og forekommer ikke på det bagvedliggende murværk. Fugtmålinger i væggene ligger i niveauet "Normalt tørt"
- Side 3. Der er massive grønne og hvide misfarvninger af svampeangreb på lejerens sengegavl og indbo. (Se efterfølgende kommentar).
- Side 4. Det opførte vindfang, som ikke er en del af den oprindelige konstruktion, giver ved vådt overtøj store problemer med kondens. Lejer er gentagne gange gjort opmærksom herpå.
- Side 4. Misfarvninger på vinduerne skyldes dels lejers manglende udluftning, samt at lejer har tætnet de udvendige rammer, hvilket har givet ophobning af fugt.
- Side 4. Årsagen til deformationen af loftplader i badeværelse skyldes ældre skade, fra før ejendommen fik ny tagbelægning. Der er ikke målt fugt i pladerne.
- Side 5. Skaderne på køkkengulvet stammer fra utætheder ved lejers køleskab, samt egen installation af opvaskemaskine. Gulvet er kraftigt opfugtet – 22-26 %
- Side 5. Ventilationsristene i soklen er beskrevet som lukkede. De er nu alle genåbnet. Det er uvist, hvem der havde lukket dem. Jeg har ikke godkendt det.
- Side 6. Rapporten beskriver en generel relativ luftfugtighed på 55-60 %. Det er langt over normalniveau. Det kan umiddelbart kun komme fra lejerens adfærd.
- Side 8. Den foretagne prøve, der indikerer skimmelsvamp på undersiden af brædderne i krybekælder, er foretaget lige under den angrebne ydervæg. Her har lejereren fjernet de 2 forsatsrammer og installeret en katteløber i vinduet. Der kan ikke foretages yderligere undersøgelser, før lejerens indbo og tæpper er fjernet.

Rapporten angiver desuden at svampesporerne formentlig er bragt ind med støv udefra. Dette passer godt i forhold til, at jeg tidligere har hjulpet med at nedrive flere af lejers opførte hønsehuse og udhuse på grunden. De var alle utætte og i meget dårlig stand. Jeg fik kørt mange læs vådt tøj og indbo væk. En hel del af dette blev dog desværre taget ind og blandet med det øvrige indbo.

Lejeren har boet i lejemålet i over 20 år og har hidtil været meget glad for at bo der. Både hun og manden har dog været alvorligt syge de sidste år og har i den forbindelse ikke kunnet overkomme rengøring, udluftning mm.

Selv om ejendommen er en ældre utidssvarende bygning, er den generelt i fin stand. Der er nyere tagbelægning, stort udhæng med rene tagrender og nedløb, samt ingen indvendige vandskader (Bortset fra dem lejer selv har påført køkkengulvet i 9A.)

Jeg bør naturligvis søge skaderne erstattet af lejer, men på grund af lejers økonomiske situation, vurderer jeg umiddelbart muligheden for erstatning urealistisk.

Det bliver i partshøringen forslået, at lejer får 2 måneders varsel fra 1. maj til at fjerne sit indbo. Jeg mener denne frist bør være langt kortere, idet jeg frygter at svampesporerne kan spredes og forværre skaden.

Jeg vil desuden gerne have, at lejer fjerner sine personlige effekter fra lejemålet hurtigst muligt, således at jeg kan få fri adgang til lejemålet og påbegynde udluftning og affugtning.

Da jeg desuden kan konstatere, at lejer i dette sagsforløb, har givet nøgle til 3. part, der jævnligt kommer og bader i lejemålet, er det mit ønske snarest at lukke for vandet, for at fugtskaderne ikke forværres.

En eventuel genetablering af boligen, vil først kræve yderligere undersøgelser. Derefter er det min vurdering, at affugtning, afrensning, nedrivning og genopbygning, vil tage mindst 6 måneder - formentlig længere. Samtidig vil det afhænge af en økonomisk overvejelse hvorvidt genopbygningen vil være rentabel i forhold til ejendommens alder og lejeniveauet.

Jeg vil til sidst gerne fastslå, at jeg ingen fordel eller interesse har af denne sag. Min forsikring dækker hverken skaden eller huslejetabet – og realkreditlånet i ejendommen vil muligvis blive krævet indfriet eller nedbragt.

Med venlig hilsen

Ringbo ApS

Jan Borg