



# **BOLIGRETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM**

**afsagt den 27. november 2018**

---

**Sag BS-9212/2017-FRB**

[Redacted]

(advokat Christina Monefeldt Engestoft)

mod

Frederiksberg Boligfond

(advokat Susanne Roug Kirchhoff)

og

**Sag BS-13532/2018-FRB**

Frederiksberg Boligfond

(advokat Susanne Roug Kirchhoff)

mod

[Redacted]

(advokat Christina Monefeldt Engestoft)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig Jeanette Ørnvang med boligdommere.

## **Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen BS-9212/2017-FRB er anlagt den 19. maj 2017. Sagen drejer sig om udlejers pligt til genhusning af lejer til et tilsvarende lejemål eller pligt til afhjælpning af mangler i form af problemer med fugt i det eksisterende lejemål.

Sagen BS-13532/2018-FRB, der er anlagt den 19. april 2018, omhandler, hvorvidt udlejers ophævelse eller opsigelse af lejer var berettiget.

Sagerne er sambehandlede, jf. retsplejelovens § 254, stk. 1.

Sagsøgeren, [REDACTED] har fremsat følgende påstand:

Principal:

Sagsøgte, Frederiksberg Boligfond, skal permanent genhuse sagsøger i andet tilsvarende lejemål i boligforeningen.

Subsidiært:

Frederiksberg Boligfond skal sørge for renovering af lejligheden, herunder isolering ned mod kælderen under lejligheden og af ydervæggene ud mod gaden.

Frederiksberg Boligfond har heroverfor fremsat påstand om frifindelse.

Frederiksberg Boligfond har nedlagt følgende selvstændige påstande:

Principal:

[REDACTED] skal fraflytte lejemålet beliggende Mørk Hansens Vej [REDACTED], 2000 Frederiksberg straks.

Subsidiært:

[REDACTED] tilpligtes at fraflytte lejemålet Mørk Hansens Vej [REDACTED] 2000 Frederiksberg den 1. juli 2018.

Mere subsidiært:

[REDACTED] skal fraflytte lejemålet beliggende Mørk Hansens [REDACTED], 2000 Frederiksberg, inden for en af retten fastsat frist.

[REDACTED] har heroverfor fremsat påstand om frifindelse.

Der har medvirket lægdommere.

[REDACTED] har retshjælpsdækning til sagerne.

Syn og skøn har været afholdt den 23. november 2017 og den 16. august 2018.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, dog gengives de afgivne forklaringer.

## Forklaringer

[REDACTED] har forklaret, at han er professionel opfinder. Han bor med sin hustru, der er ernæringsassistent/kok og deres to børn [REDACTED] i lejemålet beliggende Mørk Hansens Vej [REDACTED] Frederiksberg. Hans hustru har fået konstateret [REDACTED] der formentlig er en følge af den skimmelvækst, der blev konstateret i lejemålet. Tilbage i 2012 opdagede de, at der var problemer med skimmelvækst, fordi deres dengang nyfødte datter fik vejrtrækningsproblemer og næseblod en nat. De tog på sygehuset, der ikke kunne finde en årsag. Efter datteren kom ind i soveværelset og sov, var der ikke problemer. Begge børn fik næseblod af at sove i børneværelset. De fandt ud af, at undersiden af de madrasser, der var i børneværelset, var dækket af skimmelsvamp. Der blev foretaget en fugtundersøgelse af lejemålet.

Den 7. september 2013 fik overboen en vandskade. Den 13. september 2013 blev familien genhuset i 10 måneder. Det var forsikringsselskabet, der foranledigede genhusningen gennem indboforsikringen. Familien blev først genhuset på Radisson Blue i 1 måned, derefter på Forhåbningsholms Alle i en gammel lejlighed på 4 værelser. Der var de steder ingen problemer omkring fugt eller manglende udluftning. Han har tidligere boet med sin daværende kone på Julius Valentiners vej i 27 år. Der var heller ikke sådanne problemer.

De anbefalinger, som fugtteknikeren foreslog i bygningsrapporten af 13. juni 2014, blev ikke udført - de nedsænkede lofter blev ikke fjernet efterfølgende. Hjørneskabet blev demonteret og monteret igen. Køkkensokler blev ikke demonteret. Det originale loft i køkkenet og et hjørne af det nedsænkede loft i børneværelset blev skiftet.

Inden overboens vandskade luftede de generelt meget grundigt ud i lejligheden. Måske 10 gange om dagen. Han arbejder hjemmefra. Efter genhusningen fortsatte de, som de plejer, med god udluftning, da de vidste, at det var nødvendigt. Vinduerne står som regel altid åbne. Familiens rengøringsniveau er godt. Hans hustru gør meget rent. Det er hun vant til på grund af sit erhverv. Der er en emhætte i køkkenet. Den købte de selv, kort tid efter de flyttede ind i lejemålet, da der ikke var installeret emhætte i forvejen. Køkkenet var nyt, da de flyttede ind. Der manglede et komfur til el, da der tidligere havde været gaskomfur. Emhætten tog skade af vandskaden i 2013. Metoden, de anvendte til afledning af fugt, var således, at emhætten var tilkoblet et plastikrør/plastikslange, der lå ovenpå skabene og førte over til vinduet. Vinduet blev åbnet, slangen ført ud af vinduet, og på denne måde blev damp afledt. Denne installation har været sådan, fra da de installerede emhætten, til den led skade. De har ikke ændret andre ting i lejemålet. Børnene har ikke længere problemer med næseblod eller lignende.

Adspurgt af advokat Susanne Roug Kirchhoff har han forklaret, at den tidligere bolig på Julius Valentiners vej var 65 m<sup>2</sup>. Foreholdt foto fra badeværelset skyldes vanddråberne på badeværelsesvinduet kl. 14, at ventilationsmuligheden ikke er optimal. Han har set, at naboerne har ventilation. Det kan godt være ham selv, der har været i bad ved 14-tiden, ellers bader de typisk om morgenen.

I foråret 2018 bad han Frederiksberg Kommune komme på tilsyn på grund af skimmelvækst. Han tilbagekaldt anmodningen, fordi skimmelsvampen forsvandt, da udlejer fjernede tingene i krybekælderen. Han har forsøgt at afrense for skimmel i lejemålet ved brug af Rodalon. Det har haft en virkning, da der ingen synlig skimmelsvamp er i de to stuer. Han kan ikke rense bag køkkenskabene. Er der skimmelsvamp et sted i lejligheden, breder det sig. Han ved ikke, om naboerne selv har bekostet udluftning i deres lejemål. Han ved ikke, om der er fugtskader hos andre beboere.

Mette Frøsig har forklaret, at hun er juridisk chef for Privatbo, der administrerer lejemålet. Hun blev ansat i 2014. Hun kender sagens historik. Hun ved, at [REDACTED] henvendte sig i 2012 til udlejer vedrørende fugtgener. Der blev udarbejdet en fugtrapport for lejemålet og i den forbindelse installeret dataloggere i lejemålet. Ejendomsmesteren konkluderede, at alt så fint ud. Han talte med [REDACTED] der ville lufte mere ud.

Der skete herefter en vandskade hos [REDACTED] overbo den 7. september 2013. [REDACTED] forsikringsselskab foranledigede via indboforsikringen, at familien blev genhuset. Der blev igen udarbejdet en fugtrapport og forholdene udbedret og meldt klar til genindflytning. Familien flyttede tilbage ultimo juli 2014. Da var hun blevet ansat i mellemtiden. Boligfonden modtog herefter et erstatningskrav fra [REDACTED] på ca. 618.000 kr. Hun skrev til ham, at de gerne ville skabe en dialog, men hørte ikke fra ham, før nærværende sags stævning blev udtaget i 2017.

Der er ikke skimmel problematikker generelt i ejendommene i Den Sønderjyske By, hvor lejemålet er beliggende. Der er 303 lejemål, og kun i 3-4 lejligheder har der været begyndende skimmelvækst, hvor vask med Rodalon og dialog om udluftning har hjulpet. Hvis [REDACTED] ikke havde udtaget stævning, men i stedet henvendt sig til udlejer om problemet, ville de nok konkret i denne sag først have bedt ejendomskontoret om at vurdere problemets årsag og omfang. Her vidste de, at problemet skyldes beboeradfærd, da der ikke tidligere havde været problemer i lejemålet eller i ejendommen. De ville nok have haft en dialog med [REDACTED] omkring udluftning. Der er udarbejdet flere rapporter, og ingen af dem siger, at der er fugt i bygningens konstruktion.

Vedrørende forholdene i krybekælderen har de haft et projekt på ejendommen med istandsættelse af facaden og udskiftning af vinduer. Det organiske affald,

der lå i krybekælderen, blev fjernet i januar 2018, hvilket de meddelte [REDACTED]. De afventede Frederiksberg Kommunes indkaldelse til besigtigelse, men besigtigelsen blev aflyst. I februar eller marts 2018 oplyste [REDACTED] at der ingen skimmel var i lejemålet længere. Der blev afholdt syn og skøn i lejemålet i august 2018, hvor det blev konstateret, at der stadig var problemer med skimmelvækst.

Fonden har ikke mulighed for at genhuse [REDACTED] familie. Fonden har tinglyste deklarationer om fordelingen af lejemål, og tildelingen kører efter strenge ventelisteregler. Hvis man har været intern beboer i en årrække, kan man blive skrevet på en intern venteliste. Ellers har de ingen mulighed for at genhuse [REDACTED] familie.

Det vil ikke være nemt at installere mekanisk ventilation. Ejendommen har bevaringsværdi. Derfor får man ikke bare lov af kommunen til at bryde igennem ydermuren. Hvis mekanisk ventilation skal installeres, skal de igennem etageadskillelsen op over taget, hvilket er meget dyrt. Vinduerne i bad og køkken har luftventiler. Hun mener, at der er luftventiler på alle lejemålets vinduer. Da der ikke er problemer med fugt generelt i ejendommen, mener de ikke, at det er nødvendigt at sætte et arbejde med mekanisk ventilation i værk. De udfører ikke § 5, stk. 2, men § 5, stk. 1 arbejder på ejendommen.

Adspurgt af advokat Christina Monefeldt Engestoft har vidnet forklaret, at bygningen har bevaringsværdi, men ikke er i kategorien bevaringsværdig. At den har bevaringsværdi betyder, at den har arkitektonisk værdi. Vedrørende lejer sammensætningen i de 303 lejemål er der tale om en blandet skare. Lejemålene er familievenlige med haver til. Udluftning i lejemålene sker ved hjælp af friskluft ventiler på vinduerne. I 1975 foretog fonden en renovering, hvor der blev åbnet op på 1. salen. Der er enkelte taglejligheder. Hun ved ikke, om der er mekanisk ventilation i 1. salslejlighederne. Hun har ikke hørt noget om, at emhætten i [REDACTED] lejemål ikke virkede. Den tidligere ejendomsmester var ansat fra 2012-2014. I 2015 eller i begyndelsen af 2016 blev en ny ejendomsmester ansat. Der er 6-7 ansatte tilknyttet ejendomskontoret. De er fordelt på hver deres hovedejendomme, men supplerer i øvrigt hinanden. Den tidligere ejendomsmester hed Bo Vinding. Den nuværende hedder Kim Marsfeldt. Det byggeaffald, der lå i krybekælderen blev først opdaget ved syn- og skønsforretningen.

Nikolaj Carlsson har forklaret, at han er ansat som teknisk chef i Privatbo. Efter hans opfattelse vil det være vanskeligt af kommunen at få lov til at installere mekanisk ventilation i lejemålet. Dette er begrundet i hensynet til overboen, da den fugtige luft, der bliver udledt fra lejemålet, vil blive ledt op langs facaden og ind af åbne vinduer i lejemålene oven over, til gene for disse beboere. Det er hans erfaring, at kommunen ikke er meget for en installation via vandret aftræk ved gennembrydning af ydermuren. Det er hans generelle betragtning, at byg-

ningsmyndigheden ville kræve, at aftrækket vil skulle ske lodret gennem etageadskillelserne og op over taget. Det vil godt kunne lade sig gøre at installere lodret aftræk, men der kan være nogle problemer med erstatningsluft. Det vil være et stort projekt, da der skal være strømtilslutning gennem etageadskillelserne.

Der er ventilationskanaler i alle eksisterende vinduer (friskluft ventiler). For at sikre optimal ventilation i lejemålene skal lejerne også selv lufte ud i 5-10 minutter af gangen, 2-3 gange om dagen. Det er generelt madlavning og badning, der er de største fugtkilder. Der er ikke generelt problemer med skimmelsvamp i bygningen. Det er en gammel bygning fra ca. 1920, og der er derfor kuldebroer i konstruktionen. Det er helt sædvanligt for en bygning af denne alder. Det er derfor vigtigt, at rummene bruges rigtigt. Hvis ikke lejerne opvarmer lejemålet tilstrækkeligt, kan der komme kolde overflader på ydervægge. Hvis lejemålets vinduer står åbne hele døgnet, vil lejemålet blive nedkølet. Derfor er det vigtigt kun at udlufte kortvarigt, lukke vinduerne igen og sørge for, at der er skruet tilstrækkeligt op for varmen.

Adspurgt af advokat Christina Monefeldt Engestoft har vidnet forklaret, at han blev ansat i juli 2013. Han kommer ud på ejendommen en gang imellem. Han har ikke været i den omhandlede lejlighed. Ejendommen har bevaringsværdi kategori 2 ud af 5. Det er en arkitektonisk værdi. Ofte har Frederiksberg Kommune haft lempeligere krav til at bryde ydermuren mod gården end mod vejsiden. Hvis man valgte en løsning med udluftning med en motor i vinduerne, ville dette stadig kræve et afkast. Det ene vinduesparti vil skulle udskiftes og erstattes med en motor. Det er hans vurdering, at dette vil generere luft til gene for overboen. Det vil nok være en billigere løsning. Tilladelse fra kommunen vil komme an på en konkret ansøgning. Omkostningsmæssigt vil han vurdere, at det store projekt vil være den lodrette løsning over taget for en lejlighed vil koste måske 50.000 kr., mens en motor i vinduet vil koste omkring 5.000 kr. Han mener ikke, at der er installeret mekanisk ventilation eller en løsning med motor i vinduerne i de øvrige lejemål. Der er måske ventilationsriste i vinduerne til krybekælderen. Krybekælderen vender ud mod vejen. Den almindelige kælder har vinduer mod gården. Han vil ikke afvise, at der er lavet en installation i kældervinduerne mod gården. Han har før talt med kommunen om en løsning med vandret ventilationsafkast. Kommunen er mest stemt for løsningen med lodret afkast. Det kræver dog en konkret ansøgning at få endelig afklaring herom. Det er nok mest generne til de øvrige lejere, der vil være et kriterium i kommunens afgørelse, men det arkitektoniske kan også spille ind, når bygningen har den bevaringsværdi, den har. Lejemålene er vist ikke generelt udlejet med emhætte. En lejers installation af emhætte kræver ansøgning til ejendomskontoret.

Adspurgt af advokat Susanne Roug Kirchhoff har vidnet videre forklaret, at en sådan ansøgning nok ikke vil blive godkendt, fordi en emhætte kun vil puste dampen lidt op i luften og dermed ikke være effektiv. Derimod vil den være til gene for overboen. Han ved ikke, om de har godkendt [REDACTED] installation af emhætte.

Skønsmanden Peter Thompson har vedstået sin afgivne erklæring og har supplerende forklaret, at der stadig er skimmelsvamp i lejemålet. Det er der, fordi de forhold han beskrev i sin første rapport, ikke er udbedret. Efter hans opfattelse vil der ikke være problemer med etablering af mekanisk ventilation eller kommunens tilladelse hertil. Han har anbefalet mekanisk ventilation i køkken og bad. Da han udarbejdede sin anden rapport i 2018, undrede det ham, at det ikke var etableret. Bygningsreglementet gælder, selvom bygningen er opført i 1921 for så vidt angår de basale standarder. Selv om lejemålet ikke skal leve op til nyeste standard, er der nogle ting, der skal være på plads, og der gælder en minimumsstandard. Det er således ikke tilstrækkeligt, at en bygning fra 1921 alene lever op til dagældende bygningsreglement.

Han husker, at den eksisterende løsning i lejemålet var, at når [REDACTED] kone lavede mad, skulle hun føre en plastikslange ud af vinduet. Det var ikke en hensigtsmæssig løsning. Standarden omkring udsugning/ventilation er fra 1950-60'erne og er dermed et gammelt krav, som ejendommen efter hans opfattelse skal efterleve. Der skal for eksempel være toilet og bad, også i gamle lejemål. Ellers skal udlejer søge dispensation. Han har ikke spurgt kommunen, hvad kommunen konkret ville godkende her, og han kan ikke svare på, om tilladelse vil kunne opnås. Det vil kræve en konkret ansøgning. Løsningen på problemet med manglende ventilation vil være at bore et hul i væggen og påsætte en ventilator enten indvendigt i lejemålet eller udvendigt på ydermuren. At ejendommen er kategoriseret med bygningsværdi 2 vil ikke være til hinder for en tilladelse. Det er generelt meget nemt at få tilladelse fra kommunen til ventilation. Han har aldrig oplevet problemer hermed. Selv på fredede bygninger finder man en løsning. En lodret løsning gennem etageadskillelserne vil være omkostningstung. Forholdet omkring ventilation i lejemålet er nok almindeligt for en bygning fra 1921. På ejendommen har man indsat nye vinduer, ligesom en tætning af facaden har fundet sted i perioden mellem hans to rapporter. Det er et problem, at der nu ingen erstatningsluft kommer ind i lejemålene. Den største fugtbelastning er fra køkken og bad, derefter kommer soveværelset, hvor folk afgiver fugt, mens de sover. Den samme ventilationsmulighed som i køkken/bad er ikke nødvendig i soveværelset. En lejer skal også lufte ud i lejemålet ved at skabe gennemtræk, men man kan ikke kræve, at folk lufte ud de tre gange om dagen, det kræver at holde fugtniveauet nede. Derfor har han anbefalet løsningen med mekanisk udluftning.

Foreholdt foto fra baderummet undrede det ham, at der kl. 14 om eftermiddagen var vanddråber på vinduet. Han tænkte, at de fleste nok badede om morgenen. Når der stadig var fugt på ruden kl. 14, fortalte det ham, at der var noget galt. Den fugt, der var i lejemålet, skyldes en lille smule lejers forhold, men hovedsageligt, at der ikke er installeret en tilstrækkelig ventilationsmulighed i lejemålet. Brugsfugt kan løses ved gennemtræk. At forhindre skimmelsvamp løses ved systematisk udluftning 2-3 gange om dagen, men det kan man ikke forvente af lejerne, særligt ikke om vinteren. Erfaringsmæssigt lufter folk generelt ikke tilstrækkeligt ud.

Da han besøgte lejemålet, kunne han ikke besøge det naturlige aftræk i baderummet, da det lå over loftet. Han mener ikke, at der var naturligt aftræk fra køkkenet.

Adspurgt af advokat Christina Monefeldt Engestoft om hans første skønsrapport kan skimmelsvamp ikke fjernes ved udluftning alene, men når skimmelen er fjernet, kan man holde det væk ved udluftning. Hvis der var mekanisk udsugning i lejemålet, ville det ikke være nødvendigt med udluftning 2-3 gange om dagen. Det er svært at svare på, om den eksisterende løsning med emhætte og slange ud af vinduet hjælper med fugtproblemerne, men det gør den nok. Løsningen burde ikke genere overboen. Det vil nok koste omkring 7.000-10.000 kr. at installere et ventilationsanlæg i køkken/bad. Hvis man lægger til grund, at den vandskade, der skete hos overboen i 2013, medførte, at der løb vand ned af væggene i lejemål, vil det have en betydning, at de køkkenskabe, der på det tidspunkt var i køkkenet, stadig er opsat. De skulle være fjernet og tjekket/renset for skimmelsvamp. Rodalon er ikke så effektivt et rengøringsmiddel til skimmelsvamp som rensning med tørtør. Rodalon er mere egnet til mindre flader som vindueskarme og lignende. Tørtørrensning går ud på, at man støvsuger fladen med et Hepa-filter, herefter tørtørres ved 110 grader, således at skimmelsvæksten får et temperaturchok. Så tørrer man skimmelsvampen væk med en bomuldsklud. Derefter støvsuger man igen.

Første gang han besøgte ejendommen, var der stadig opsat, så han kunne ikke se ventilationsåbningerne i ejendommens murværk. Han har ikke været omme i gården og kigge. Han mener ikke, at en motor i vinduet er den bedste ventilationsmulighed, og den vil nok ikke kunne løse problemet. I denne ejendom er det oplagt at bore et hul i ydermuren og installere et ventilationsanlæg med vandret aftræk. En løsning med ventilationsriste er ikke nok i sig selv. Emhætter med kul-filter burde forbydes, det fjerner ikke fugten overhovedet og giver blot falsk tryghed. Han vil ikke anbefale denne løsning. Den løsning, han har anbefalet, vil ikke efter hans opfattelse ændre bygningen væsentligt arkitektonisk. Selv fredede bygninger skal have en tilstrækkelig ventilationsløsning. Ventilation er kun et krav i fugtrum.

## Parternes synspunkter

[REDACTED] har i sit påstandsdokument i sagen BS-9212/2017-FRB anført følgende:

"...Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:  
 at skimmelsvamp angrebene skyldes kondens,  
 at denne kondens bl.a. skyldes en længerevarende sivning med vand fra et utæt vandrør hos overboen, som sagsøger gentagende gange har gjort opmærksom på over for sagsøgte,  
 at risikoen for kondens blev øget pga. den manglende isolering ned mod kælderen/krybekælderen,  
 at bygningens stand, med bl.a. manglende husmursisolering gjorde at risikoen for kondens yderligere blev forhøjet,  
 at da overboens vandrør sprang, hvorefter der løb kloakvand ned af all vægge, der kan der stadig ligge bakterier i dvale som lives op ved fugt,  
 at der generelt manglede ventilation i rummene, og der på baggrund af ovenstående forhold, ikke vil kunne være en normal fugtighed i lejligheden, lige meget hvor meget sagsøger lufter ud,  
 at der stadig er fugt i bl.a. kælderen under sagsøgers lejlighed, hvilket understøttes af billeder,  
 at sagsøger tidligere har boet andre steder, med samme måde at leve på, lufte ud på, uden at der er kommet problemer med fugt/udluftning,  
 at sagsøgte bærer ansvaret for vedligeholdelse af ejendommen, hvilken vedligeholdelse sagsøgte ikke har udført,  
 at årsagen til de første skimmelsvampsangreb skyldes at der i vinterhalvåret dannes kondens på bygningsdele og inventaroverflader som konkluderet i bygningsundersøgelsen (bilag 2),  
 at årsagen til de øvrige skimmelsvampsangreb skyldes en længerevarende sivning med vand fra et utæt vandrør hos overboen.,  
 at risikoen for kondens blev øget pga. den manglende isolering ned mod kælderen/krybekælderen,  
 at bygningens stand, med bl.a. manglende husmursisolering gjorde, at risikoen for kondens blev yderligere forhøjet,  
 at der generelt manglede ventilation i rummene, og at der på baggrund af ovenstående forhold, ikke vil kunne være normal fugtighed i lejligheden, lige meget hvor meget sagsøger lufter ud,  
 at der stadig er fugt i kælderen under sagsøgtens lejlighed, hvilket medfører dårligt indeklima, hvilket understøttes af billeder,  
 at sagsøger har kontaktet sagsøgte gentagne gange siden 2014 vedrørende at problemet stadig var der,  
 at der derfor ikke er tale om retsfortabende passivitet,  
 at sagsøger ikke selv har mulighed for at foranledige en undersøgelse af lejligheden, og at dette bør gøres af et uvildigt firma."

Frederiksberg Boligfond har i sit påstandsdokument i sagen BS-9212/2017-FRB anført følgende:

Ejendommen er opført i 1921. Det bestrides, at skimmelsvampen i sagsøgers lejemål skyldes forhold som sagsøgte er ansvarlig for, herunder bygningens stand. Tværtimod fremgår det af rapporten fra Dansk Fugtteknik, bilag 3, "*På baggrund af besigtigelsen og resultaterne af luftmålingerne kan vi ikke konstatere der er skader eller fugt i vægge, gulve og lofter der*

*kan forklare de høje skimmeværdier der er resultatet af luftmålingerne udtaget i lejligheden. Vi må derfor antage at det er brugerrelateret. Dvs. manglende rengøring, der giver ophobning af skimmelspore oven i manglende udluftning ventilation i rummene, samt store mængder løsøre."*

Endvidere fremgår, at lejligheden efter vandskaden blev meldt færdig, idet det fremgår "... fugtniveauet er bragt i ligevægt, som det var før skaden, og der er foretaget skimmelsanering ved begge lejemål, det er derfor nu muligt at begynde reetablering." og "...det ser rigtig fint ud efter rengøring"

Sagsøger var genhuset under udbedringen efter vandskaden. Efter sagsøgers genindflytning opstod der skimmelsvamp igen – efter udlejers oplysninger i 2017.

Sagsøgers påstand om, at kondens skyldes længerevarende sivning med vand bestrides således forsat. Det er sagsøgte opfattelse, at det gentagne gange er bevist, at fugtproblemerne og skimmelsvamp skyldes brugeradfærd. Sagsøgte ønsker ikke frivilligt at genhuse sagsøger.

Der er ingen hjemmel for boligretten til at pålægge sagsøgte at genhuse sagsøger. Sagsøgte vil ikke frivilligt genhuse sagsøger, idet skimmelsvampeangrebene efter sagsøgte opfattelse skyldes brugeradfærd hos sagsøger og dennes familie.

Boligretten har endvidere ikke hjemmel til at pålægge sagsøgte at udføre arbejder på ejendommen. Sag herom burde være indbragt for huslejenævnet efter lejelovens § 106, stk. 1 nr. 3. En række af de arbejder, som sagsøger ønsker, at sagsøgte skal udføre, kan sagsøgte hverken efter lejelovgivningen eller byggelovgivningen forpligtes til, idet de hverken er lovpligtige eller nødvendige, hvis der blot opretholdes korrekt adfærd i ejendommen. Eksempelvis kan det ikke pålægges sagsøgte, at forbedre ejendommen ved isolering, etablering af ventilation m.v., idet dette ikke var et lovkrav endsige en mulighed i byggeåret 1921. Sagsøgte er ikke forpligtet til at bevise, at det ikke kan lade sig gøre at etablere ventilation, idet udlejer ikke kan forpligtes til at etablere en sådan.

...

Sagsøger har ikke besvaret opfordring nr. 2 fuldt ud, idet det forsat ikke er sagsøgte bekendt, hvor længe skimmelangrebet har stået på.

Til støtte for påstanden gøres det sammenfattende gældende,

at angrebet af skimmelsvampeangrebene i lejemålet såvel i september 2012, juni 2014 samt nuværende skimmelangreb helt eller delvist skyldes lejers levevis, og at sagsøgte, Frederiksberg Boligfond, i forbindelse med disse angreb har handlet ansvarsfuldt og udbedret angrebene hurtigt,

at det er bevist, at i hvert fald det nuværende skimmelangreb ikke skyldes sagsøgte forhold,

at sagsøgte ikke kan pålægges at genhuse sagsøger, idet det savner hjemmel i lovgivningen,

at sagsøgte ikke kan pålægges at udføre forbedringsarbejder på ejendommen, og at sagsøgte ikke af retten kan forpligtes til at udføre vedligeholdelse, jf. lejelovens § 106, stk. 1 nr. 3,

at sagsøger ikke har reklameret over eventuelle problemer, og sagsøger har derfor ikke givet sagsøgte, Frederiksberg Boligfond, mulighed for at udbedre eventuelle mangler, samt

at sagsøgte, Frederiksberg Boligfond dermed ikke kan stilles til ansvar for det eventuelle angreb af skimmelsvamp, der måtte være i lejemålet, og den mulige manglende udbedring heraf.

..."

Frederiksberg Boligfond har i sit påstandsdokument i sagen BS-13532/2018-FRB gjort følgende gældende:

"...

Sagsøger har bevist under sagen, at i hvert fald det nuværende angreb af skimmelsvamp skyldes sagsøgtes adfærd i lejemålet, herunder ved manglende udluftning. Lejemålet er som følge heraf ophævet, idet sagsøger ikke kan acceptere, at sagsøgte forsat bebor og dermed nedbryder sagsøgers ejendom.

....

Sammenfattende gøres det til støtte for den nedlagte påstand gældende,

At skimmelsvampen i 2014 og 2017 er opstået grundet brugeradfærd, og at sagsøgers lejemål var skimmelfrit efter afslutningen af skimmelsanering i foråret 2014,

At adfærden gør det magtpåliggende for sagsøger at blive løst for lejeforholdet,

At der berettiget er ophævet grundet adfærden, jf. lejelovens § 93, stk. 1., litra l,

At adfærden berettiger til den subsidiaire opsigelse, der er foretaget i overensstemmelse med lejelovens § 83, stk. 1, litra g

..."

[REDACTED] i sit påstandsdokument vedrørende sagen BS-13532/2018-FRB gjort følgende gældende:

"...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at der er ikke fra sagsøgers side af fremlagt dokumentation for, at der efter deres oprydning i krybekælderen, fortsat er skimmel i lejligheden, at sagsøger har ikke dokumenteret, at der ikke kan etableres mekanisk udsugning, som anbefalet i skønserklæringen af 23. november 2017, hvorfor det må lægges til grund, at sagsøger fortsat er forpligtet til at sørge for mulighed for korrekt udluftning, at sagsøgte, ligesom sagsøger, har sørget for at udbedre de i skønserklæring af 23. november 2017 angivne forhold inde i lejligheden, hvorfor årsagen til evt. skimmeldannelse må anses for fjernet, at der er ikke dokumenteret forhold, som gør det magtpåliggende for sagsøger at blive løst fra lejeforholdet

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Boligrettens begrundelse og resultat**

Vedrørende [redacted] principale påstand om Frederiksberg Boligfonds pligt til permanent at genhuse ham og hans familie har [redacted] ikke godtgjort, at der i lejeloven er hjemmel hertil. Parternes aftale i form af lejekontrakten hjemler ej heller en sådan mulighed. Det lægges efter vidnet Mette Frøsigs forklaring til grund, at Frederiksberg Boligfond har tinglyste deklARATIONER, der hindrer en sådan mulighed. Herefter frifindes Frederiksberg Boligfond for påstanden.

Vedrørende [redacted] subsidære påstand fremgår det af skønserklæringen, at der ikke blev konstateret forhøjede fugtniveauer på indre vægge, lofter eller gulve, bortset fra et lettere forhøjet niveau ved et fodpanel i soveværelset, ligesom der ikke blev konstateret fejl ved ejendommens klimaskærm. Endvidere fremgår det af sagen, at det organiske affald i krybekælderen efterfølgende er blevet fjernet. [redacted] har ikke i øvrigt godtgjort, at der er grundlag for at pålægge Frederiksberg Boligfond at renovere lejemålet, herunder ved isolering ned mod kælderen eller af ydervæggene, som anført i påstanden. Der er herefter, og idet spørgsmålet henhører under huslejenævnets kompetence, jf. lejelovens § 106, stk. 1, nr. 3, som først anført af Frederiksberg Boligfond i dennes påstandsdokument, ikke grundlag for at give [redacted] medhold i sin påstand, og Frederiksberg Boligfond frifindes herfor.

Vedrørende Frederiksberg Boligfonds principale påstand om ophævelse af [redacted] lejemål, fremgår det af forklaringerne blandt andet, at [redacted] selv henvendte sig til boligforeningen i 2012, da familien oplevede problemer med skimmelsvamp i lejemålet. Det fremgår videre, at der i september 2013 opstod en vandskade hos overboen, der medførte, at familien i en periode blev genhuset via forsikringsselskabet. Forholdene blev udbedret i 2014. Det fremgår af skønserklæringen, at problemerne med skimmelvækst i lejemålet til dels skyldes beboeradfærd, men hovedsageligt skyldes lejemålets utilstrækkelige ventilationsmuligheder. Den skimmelvækst, der blev fundet i august 2018, blev fundet bag et køkkenskab, og denne fundne skimmelvækst skyldes, at køkkenskabene ikke var blevet demonteret og korrekt sanering foretaget. [redacted] har forklaret blandt andet, at han har foretaget rengøring med Rodalon, at han udlufter ofte, og at han ikke længere oplever problemer med skimmelsvamp i lejemålet. Efter en samlet vurdering finder boligretten, at det ikke er godtgjort, at [redacted] har misligholdt sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkræ-

vet, hvorfor betingelserne for ophævelse efter lejelovens § 93, stk. 1, litra l, ikke er opfyldt. [REDACTED] frifindes derfor for påstanden.

Med samme begrundelse finder boligretten, at der ikke foreligger vægtige grunde, der i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet, hvorfor betingelserne i lejelovens § 83, stk. 1, litra g, ej heller er opfyldt, hvorfor opsigelsen ikke var og er berettiget. Herefter frifindes [REDACTED] [REDACTED] også for Frederiksberg Boligfonds subsidære og mere subsidære påstande.

Efter sagens karakter, resultat og forløb skal hver part betale egne sagsomkostninger.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Frederiksberg Boligfond frifindes for [REDACTED] påstande.

[REDACTED] frifindes for Frederiksberg Boligfonds påstande.

Hver part skal betale egne sagsomkostninger.



## Vejledning

---

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

### **Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres**

Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

### **Frister for at anke og kære**

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

### **Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære**

Du kan anke dommen på [minretssag.dk](https://minretssag.dk) ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

vere ansøgningen på [minretssag.dk](https://minretssag.dk). Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på [domstol.dk](https://domstol.dk).

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på [domstol.dk](https://domstol.dk).

Publiceret til portalen d. 09-11-2018 kl. 13:13

Modtagere: Boligdommer Henrik Chieu, Skønsmand Peter John Thompson,  
Boligdommer Lene Helbo, Sagsøger Frederiksberg Boligfond, Advokat (L)  
Susanne Roug Kirchhoff, Sagsøgte [REDACTED] Advokat  
Christina Monefeldt Engestoft

Publiceret til portalen d. 27-11-2018 kl. 12:45

Modtagere: Advokat Christina Monefeldt Engestoft, Skønsmand Peter John Thompson, Boligdommer Henrik Chieu, Boligdommer Lene Helbo, Advokat (L) Susanne Roug Kirchhoff, Sagsøgte [REDACTED]  
Sagsøger Frederiksberg Boligfond