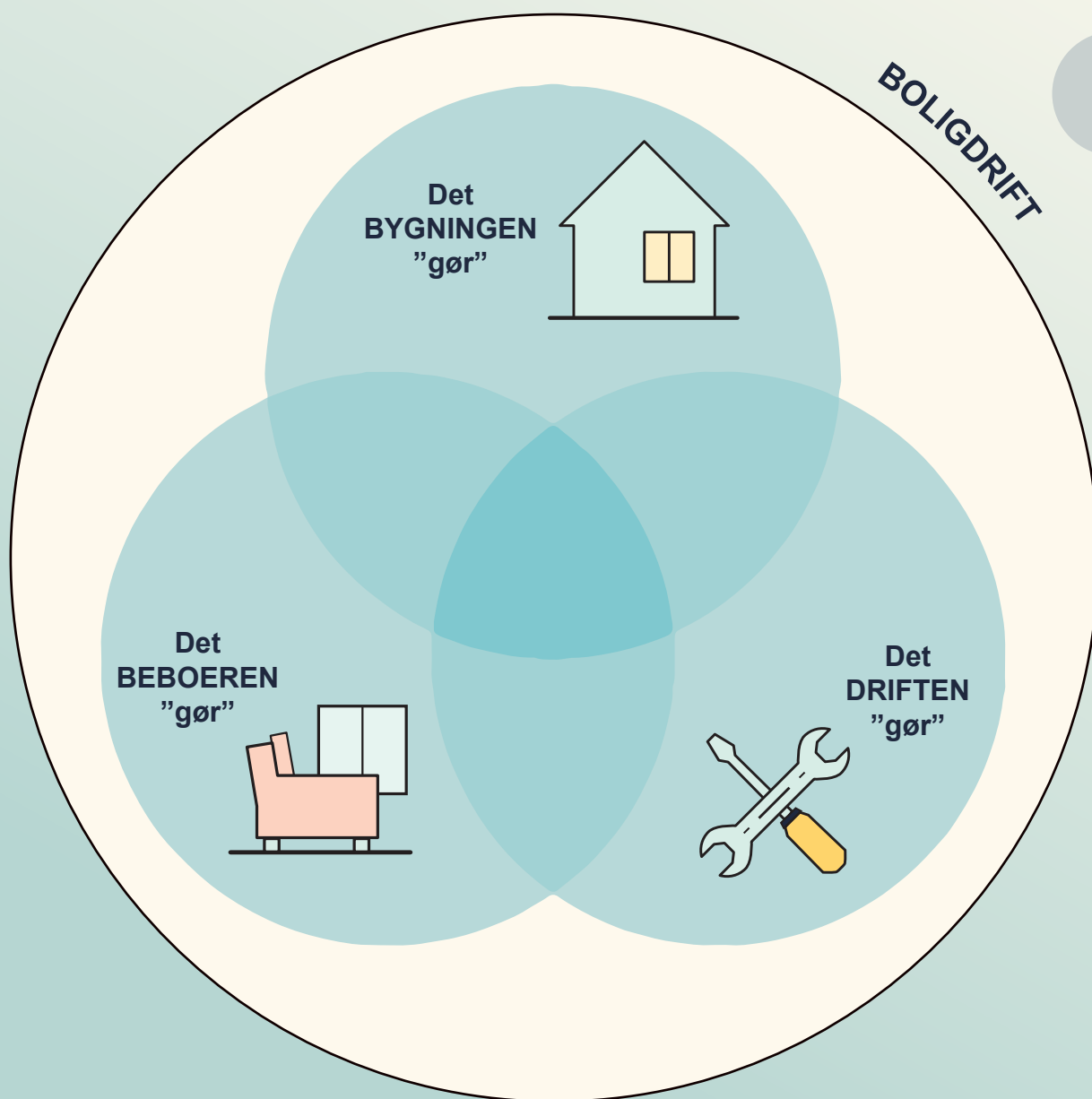


skimmel.dk's

# Forebyggelsestjek

Kortlægning af driftspraksis og udvikling af værktøj



# Skimmel.dk's Forebyggelsestjek

## kortlægning af driftspraksis og udvikling af værktøj

Ansvar for at undgå skimmelproblemer i en lejebolig er delt mellem udlejer og beboer. Dette kræver samarbejde mellem parterne. På det professionelle lejemarked er udlejers ansvar ofte uddelegeret til en driftsorganisation, der håndterer og forebygger skimmelproblemer.

Aktuel forskning og praksiserfaring viser, at skimmelsager i lejeboliger er ekstremt forskellige på grund af de tekniske, sociale og organisatoriske problemstillinger de indeholder. Dette gør, at nogle skimmelsager har en simpel løsning, og andre kan være meget svære at løse. Det nødvendige samarbejde omkring forebyggelse er tilsvarende komplekst og kan være svært at navigere i for både lejer og driftsorganisationen.

I SBI-Anvisning 281 "Skimmelsvampe i bygninger – reovering og forebyggelse" beskrives forebyggelse som afslutningen på en skimmelreovering. Denne forebyggelse består af bygningseftersyn, vedligeholdelsesplan, opmærksomhed på sårbare bygningsdele og beboerkommunikation, der er konkret for den specifikke bolig og realistisk i forhold til beboernes handlemuligheder. Dette stemmer godt overens med vores opfattelse af at generel forebyggelse af skimmelproblemer ligger i samspillet mellem det tekniske, det sociale og det organisatoriske. Forebyggelse kan være svært helt at adskille fra håndtering af skimmelsvampevækst, så man kan med fordel se forebyggelsen som en to-trins-raket:

1. Forebyg skimmelvækst i boliger
2. Og hvis det ikke lykkes forebyg, at problemerne bliver store og besværlige.

Som tidligere nævnt er der stor forskel på kompleksiteten af skimmelsager og derfor også kompleksiteten af forebyggelse. Vi har derfor søgt at samle gode erfaringer med de komplekse sager og hvordan der arbejdes med forebyggelse i praksis. Denne udgivelse præsenterer uddrag af en kortlægning af driftspraksis relateret til skimmelproblemer og et procesværktøj udviklet på baggrund af kortlægningen. Kortlægningen har fokus på driftspraksis i det almene, der rummer mange forskelligartede praksisfællesskaber, i og mellem driftsorganisationer, beboerdemokrati, bestyrelser, tekniske afdelinger, boligsociale indsatser og kommunale aktører mm. Både kortlægning og værktøj er dog også relevant for private udlejere og driftsorganisationer med enklere organisering, færre snitflader og kortere beslutningsprocesser.



## Kortlægning af driftspraksis: skimmelhåndtering og -forebyggelse

Vi har indsamlet viden om praksis gennem interviews med 22 driftsledere, både for at få indblik i de gode praksisser og for at opnå forståelse for, hvor der kan foreslås forbedringer, uden at nedbryde velfungerende praksis eller skabe unødvendig kompleksitet.

Skimmelsager kommer i mange afskygninger og sværhedsgrader, i SBI anvisning 274 og 281 findes teknisk viden om undersøgelse, omfangsbestemmelse og udbedring. I vores kortlægning har vi derfor ikke fokuseret på konkret udbedring, men på;

- hvilke faste fremgangsmåder der findes i driften for at håndtere skimmelsager
- hvordan skimmel opdages
- hvilke samarbejdsrelationer der findes.

### Hvordan starter en skimmelsag?

Kortlægningen viser, at langt de fleste skimmelsager starter med henvendelse fra en beboer, der oplever synlig skimmel eller har mistanke om skimmel på grund af lugt, fugt eller helbredsgener. To driftsledere har fået henvendelser fra kommune, fx sagsbehandler eller sundhedsplejerske, hvis beboeren ikke selv har haft ressourcerne til at henvende sig.

I et interview nævnes, at driftsfolk er specifikt instrueret i at holde øje med skimmel, når de er ude i boligerne i andet ærinde. I tre besvarelser nævnes det, at driftspersonalet varsler besøg i boliger med udvendige tegn på skimmel fx i vinduer eller på fællesarealer. En af driftsorganisationerne har tilkøbt en service hos måleraflæsningsfirmaet, der sender alarm, hvis der er forhøjet luftfugtighed i et lejemål. Der er også to af de adspurgte, der nævner, at kommunen, fx hjemmepleje eller sagsbehandler kan melde ind, hvis de opdager skimmelproblemer.

### Samarbejde om at opdage, undersøge og afhjælpe skimmelproblemer

Skimmelproblemer kan være komplekse, og løsninger kræver derfor samarbejde mellem forskellige aktører, først mellem beboere, drift og eventuelt andre i boligorganisationen, fx administration, bestyrelse og/eller teknisk afdeling. Internt i boligorganisation bliver nogle sager håndteret af inspektører direkte i dialog med beboerne, mens mere komplekse sager sendes videre til driftschef/driftsleder. Ved sprogbarrierer, kan der også være behov for at involvere en tolk i beboerdialogen. I forhold til skimmelproblemer hos beboere med fx sociale/psykiske/fysiske udfordringer nævner flere, at de samarbejder med egne boligsociale medarbejdere. I en af boligorganisationerne er der oprettet en task force på tværs af udlejning, drift og andre relevante dele af organisationen.

I projektet havde vi inden kortlægningen identificeret yderligere to samarbejdsrelationer, der i særlig grad påvirkede driftens håndtering af skimmelsager, henholdsvis samarbejdet med kommuner og med tekniske rådgivere. Gennem interviews med lederen af en boligsocial helhedsplan og en projektleder i en skadesservice-virksomhed, der leverer service til almene boliger, fik vi indsigt i fordele og udfordringer ved disse samarbejder. Dette ser vi også i kortlægningen, hvor flere fremhæver særligt gode samarbejder med kommunen med specifikke medarbejdere eller kontaktpersoner. Dette både i forhold til skimmeltilsyn ved beboerklager eller med udsatte-teams i forhold til beboere, der har det svært og derfor ikke magter at passe på deres bolig og dem selv. Enkelte fortæller om udfordringer bl.a. med at finde den rigtige at snakke med i kommunen, når der er problemer.

Alle de adspurgte bruger eksterne tekniske rådgivere i forbindelse med skimmelsager. Syv bruger eksterne ved alle "ikke-bagatelagtige" sager, mens otte kun bruger eksterne ved særligt besværlige sager. De resterende syv bruger ofte eksterne, men vurderer fra sag til sag. De eksterne tekniske rådgivere kan både være skadesservicefirmaer, indeklimakonsulenter og rådgivende ingeniører. Blandt de adspurgte svarer flere, at de enten har faste aftaler med skadesservicefirma eller rådgivende ingeniør eller har nogle få konsulenter eller firmaer, som de skifter mellem alt efter sagstype. En af grundene til at bruge eksterne rådgivere er for at sikre en uvildighed, hvilket nævnes af ni af de adspurgte, men også for at undgå, at det bliver driften "imod" beboerne.

## Forebyggelse

Det er tydeligt i kortlægningen, at forebyggelse af skimmel kan opfattes som en række forskellige praksisser, fx vedligeholdelse og reovering af bygningerne, særlig opmærksomhed på bygninger og beboere, skriftlig eller personlig kommunikation med beboerne, samt uddannelse af personalet. De fleste, der svarer, at de arbejder aktivt med forebyggelse, beskriver en kombination af byggeteknisk og kommunikativ forebyggelse. Fem af de interviewede nævner kun forebyggelse relateret til kommunikation og opsyn med beboere, hvilket kunne tyde på, at beboeradfærd her opfattes som det tungestvejende parameter, der skal skrues på for at forebygge skimmelproblemer.

Adspurgt, hvad de ville ønske, de kunne gøre for at forebygge skimmelproblemer, nævnes oftest bygningsforbedringer. Specifikt nævnes forbedring af klimaskærm fx isolering eller udbedring af kuldebro af syv adspurgte, ventilation med varmegenvinding af seks adspurgte og forbedringer relateret til kolde kældre/ undergulve og omfangsdræn af to adspurgte. Tre nævner loggere eller indeklimamålere i alle lejemål som et stort ønske, eventuelt med flere målepunkter og meget gerne med alarmer, der gør driften opmærksom på lejemål med u hensigtsmæssige fugtniveauer.

Når de adspurgte nævner tiltag relateret til beboerkommunikation, ønsker de enten mere informationsmateriale fx gennem online kurser eller mere tid til kommunikation ansigt til ansigt – især i forhold til at tage bedre hånd om svage beboere eller gå i dialog om måleresultater fra loggere.

De barrierer for forebyggelse, der nævnes, er især, at de ikke har fysisk adgang til boligerne, at den beboerdemokratiske proces kan gøre det svært at få vedtaget forbedringer, at GDPR-regler i forhold til loggere er svære at gennemskue, samt at kommunalt henviste beboere i nogle tilfælde har udfordringer, der gør, at de ikke bruger boligen hensigtsmæssigt.

### *Værktøjer til forebyggelse*

Når de fleste skimmelsager starter med en beboerhenvendelse, er det relevant også at kigge nærmere på det informationsmateriale, der uddeles til beboere, samt hvordan og hvornår dette gøres. Dette materiale er blandt andet med til at sikre, at beboerne ved, hvor der er risiko for skimmelvækst, hvad de selv bør gøre og hvornår de skal kontakte driftspersonalet.

Størstedelen af driftsorganisationerne benytter sig af forskellige typer af informationsmateriale i forebyggelsen af fugt og skimmelsvamp, hovedsageligt flyers eller hjemmesider. Herudover bringer flere organisationer årstidsrelevante artikler i beboerblad, på beboerweb eller på boligorganisationens eller afdelingens hjemmesider. Af eksterne hjemmesider, der bringes i spil, indgår skimmel.dk, men også Bolius.dk og andre relevante hjemmesider. Der er desuden nogle af informanterne, der har inddraget eksterne til at undervise medarbejderne i driftsorganisationen.

I nogle tilfælde går driftspersonalet yderligere pædagogisk til værks ved at gennemgå omfangsrapporter eller loggermåleresultater med beboere, eller tage et vanddampdiagram med for at beskrive forholdene ved dug og kondensering. Nogle driftsorganisationer inviterer eksterne rådgivere ind for at undervise driftsmedarbejdere.

Ud over informationstiltag, har vi spurgt ind til det konkrete forebyggelsesværktøj BL's Sundhedseftersyn. Det beskrives som et værktøj specifikt udviklet til at forebygge skimmelsvamp, og vi var derfor interesserede i at finde ud af, om og hvordan det bliver brugt i driftsorganisationer i dag. Vi har tidligere interviewet ansatte i en boligorganisation, der bruger en videreudvikling af Sundhedseftersyn i alle deres boliger. Deres erfaringer var ensidigt positive, da de ved at gennemse alle boliger med 2-3 års mellemrum opdagede problemer, inden de voksede sig store og på den måde fik de værdifuld systematisk viden om boligernes tilstand til brug i planlægning af vedligehold og renovering.

---

I kortlægningen var der ingen, der lavede sundhedseftersyn, og ud over de obligatoriske fraflytningssyn er det sjældent, at driftspersonalet kommer ind i lejemål, medmindre beboerne henvender sig. De årlige bygningseftersyn eller markvandring ser kun på bygningerne udvendigt og på fællesarealer. For de enkelte boliger bliver der først lavet eftersyn ved beboers mistanke, eller hvis personalet får mistanke ved anden adgang. Flere nævner, at de kun kommer ind i boligerne, når beboerne henvender sig, da de mener, det ellers kan ligne kontrol og derved skabe mistillid.

## Værktøjet Skimmel.dk's Forebyggelsestjek

Kortlægningen viste, at langt de fleste boligorganisationer allerede havde etablerede måder at håndtere skimmelproblemer og udføre den type forebyggelse, der ligger i fx renoveringer og skriftlig kommunikation til beboere. Vores indledende ide til et værktøj var derfor at støtte i besværlige sager uden at forstyrre eller omkalfatre de ting, der allerede virker. Det skal være et værktøj, der kan hjælpe til at fastholde gode praksisser fx ved medarbejderudskiftning og facilitere vidensdeling på tværs af driften og andre involverede i boligorganisationen. Kortlægningen viste også eksempler på situationer og særlige problemer, hvor enten bygninger, beboer eller drift havde sårbarheder.

For at sikre relevans for mange forskellige driftsorganisationer, er værktøjet ikke knyttet til en ny digital platform, app eller lignende, men kan supplere eksisterende strukturering af arbejde og processer. Værktøjet har form som en workshop, der kan afholdes i driftsteams og kan tilpasses eksisterende praksisser og processer. Workshoppen er enkel for driftsorganisationen selv at afholde og kræver ikke lang forberedelse.

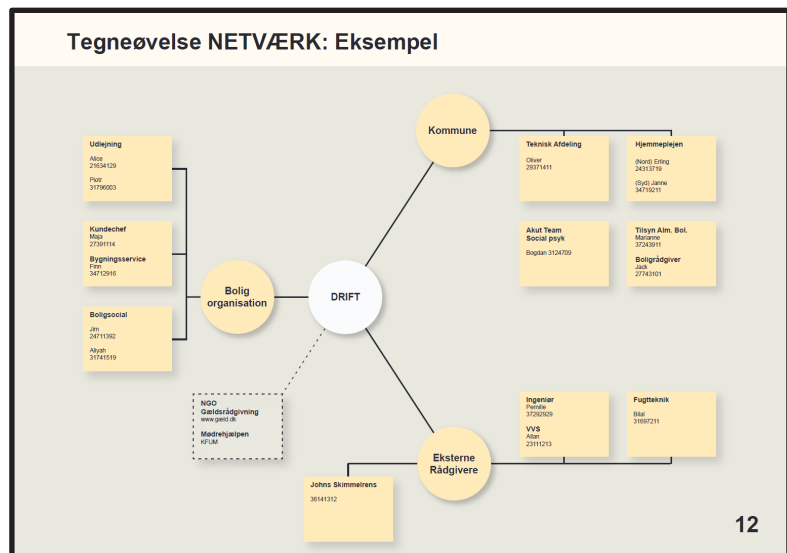
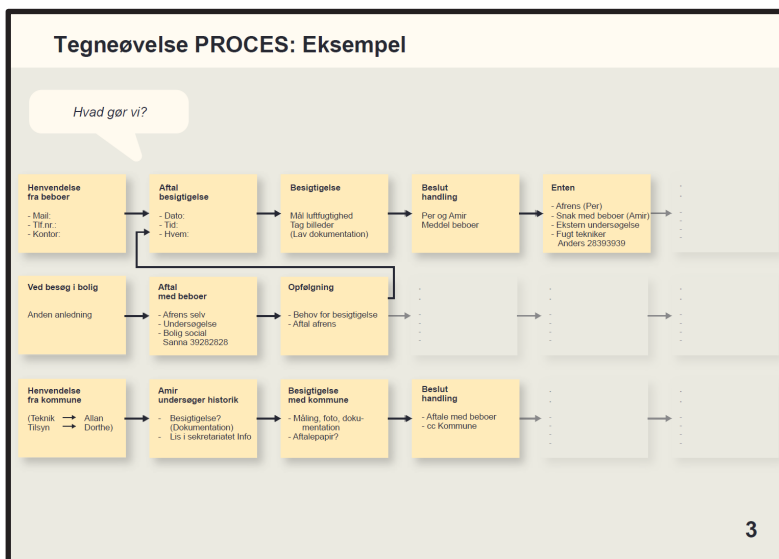
Materialet til workshoppen er en pdf med rammesætning og opgaver udformet som en præsentation, der kan vises med projektor/storskærm eller printes. I den medfølgende brugsanvisning gives der vejledning i forberedelse, afholdelse og opfølgning på workshop, samt tilpasning til det specifikke forhold hos dem, der afholder workshoppen. Der medfølger også printbare ark til nogle af øvelserne i workshoppen og til afrapportering.

Workshopmaterialet kan downloades fra skimmel.dk ([www.skimmel.dk/forebyggelsestjek](http://www.skimmel.dk/forebyggelsestjek)), der i forvejen er kendt og bruges af driftsorganisationer og udlejere, derfor er designet på workshoppen i samme grafiske stil.

Det er vigtigt, at værktøjet er udformet på en måde, der støtter driftsorganisationerne i at tage udgangspunkt i egen praksis, der i langt de fleste tilfælde allerede har velfungerende metoder og retningslinjer på plads for at håndtere skimmelsager. Værktøjet har to formål, både at inspirere til forbedringer, der på sigt kan forebygge skimmelsager, men også at sikre, at de praksisser, der fungerer, bliver dokumenteret, så driftsorganisationerne ikke risikerer, at værdifuld praksisviden går tabt ved pension eller jobskifte blandt medarbejderne. Samtidig er workshoppen en mulighed for, at de forskellige medarbejdere, der er involveret i skimmelsager, mødes og udveksler erfaring og skaber fælles forståelse internt i driftsorganisationen.

## Eksempler på workshoppens øvelser:

Her ses workshoppens to tegneøvelser – den første "PROCES" laves på baggrund af, at workshopdeltagerne snakker om, hvordan de normalt håndterer en skimmelsag. Hvis deltagerne allerede arbejder efter en nedskreven proces, kan de i stedet gennemgå denne. Pointen med øvelsen er at reflektere over egen praksis og få ned på skrift, hvilke trin der er i håndteringen af skimmelsager. Denne øvelse genbesøges i slutningen af workshoppen for at snakke om ideer til forbedringer. Den anden tegneøvelse "NETVÆRK" har til formål at konkretisere, hvem driften samarbejder med i skimmelsager, og skabe en fælles "telefonliste" med fokus på deling af driftsfolkernes erfaringer med samarbejde i og uden for boligorganisationen.





Herunder vises den første af tre diskussionsopgaver med samme opbygning: Første slide er udsagn og temaer til inspiration, alle udsagn er hentet fra kortlægningen af driftspraksisser, men redigeret så de ikke kan henføres til en specifik organisation. Andet slide er spørgsmål til diskussion blandt workshopdeltagerne. Formålet er at facilitere vidensdeling mellem driftsfolkene og eksemplerne kan fungere som afsæt – både hvis de kan inspirere eller som diskussionspunkter for, hvorfor de ikke ville virke for workshopdeltagerne. Opbygningen med inspiration og diskussion gentages for henholdsvis den udfordrede bygning, beboer eller drift.

### Forebyggelse - hvis bygningen er udfordret: Inspiration

Hvis vi kan se at der er konstruktive forhold, så holder vi særlig øje:

Er der en afdeling, hvor de har eskalerende problemer, kan vi gøre en indsats til fx et afdelingsmøde hvor vi får talt det igennem.

Vores driftsfolk er instrueret i at holde øje med skimmel, når de er ude i en bolig ved anden anledning.

Vi har nogle ældre boliger med kold kælder hvor der er fugtproblemer:

Der tilbyder vi at sætte affugtning op, hvis beboeren betaler strømmen.

I de boliger der er mest sårbare over for fugt, har vi RH-loggere gennem varmemålingsudbydere:

Der får vi alarmer, så vi kan hjælpe hvis der er høj luftfugtighed over en længere periode.

*Udsagn fra driftsledere*

**TEMAER**

- Opmærksomhed
- Tekniske løsninger
- Praktiske fix

**6**

### Forebyggelse - hvis bygningen er udfordret: Diskussion

Er der nogle situationer i jeres organisation hvor I oplever særlige udfordringer med bygninger, der er sårbare over for skimmelproblemer?

Diskuter:  
 Hvordan håndterer I det nu?  
 Har fundet på løsninger, der kan bruges i lignende situationer?  
 Er der inspiration at hente i eksemplerne på forrige slide?

**7**



# SKIMMEL.DK

21°  
19°



Hent værktøjet på:

**[www.skimmel.dk/forebyggelsestjek](http://www.skimmel.dk/forebyggelsestjek)**

hvor I også finder brugsanvisning og meget andet relevant materiale om håndtering og forebyggelse af skimmelproblemer i lejeboliger.

For mere information skriv til  
**[info@skimmel.dk](mailto:info@skimmel.dk)**