

Undgå fugt og skimmelsvamp



Fugtskader og problemer med skimmelsvampe forekommer i næsten hver 5. bolig i Danmark, nye som gamle, og vi tilbringer samlet set 80-90 % af tiden inden døre. Fugt i indemiljøet kan fremme vækst af skimmelsvampe og husstøvmider som kan forårsage slimhinde- og luftvejssymptomer.

Sporer fra skimmelsvampe findes overalt, og de spreder sig ved at frigive millioner af sporer til luften.

Skimmelsvampe vokser især på fugtige organiske materialer, såsom på eller bagved tapet, træ, tekstiler, limstoffer, maling, pap og gipsplader. Vækst af skimmelsvampe i bygninger forekommer kun, når materialerne er så fugtige, at fugtindholdet mindst svarer til, at der er opnået ligevægt med luft med en relativ luftfugtighed på 75-80 %. Under 70 % relativ fugtighed har skimmelsvampe svært ved at vokse.

Fugtproblemer opstår primært som følge af vandskade, for stor vanddampproduktion, og/eller ved utilstrækkelig udluftning. Vandskade i bygningskonstruktionen (vægge, loft, gulve og tag) og i inventar (tapet, møbler og tøj) kan skyldes indtrængen af vand ved absorption eller kondensation af vand fra luften.

Indtrængen af vand gennem utæthed i tag, vægge, døre eller vinduer skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller konstruktions-/udførelsesfejl.

Kondens kan opstå på kolde overflader, herunder kuldebroer. Hvis der er mangelfuld opvarmning og udluftning, kan fugten ikke fjernes. Kondens kan også blive et problem ved høj luftfugtighed, når indeluften tilføres mere vand, end der fjernes ved udluftning. Det kan f.eks. være på grund af badning, madlavning, rengøring, vask og tørring af tøj.

Irritation

Forekomsten af irritation er langt den hyppigste form for helbreds påvirkning ved udsættelse for fugt og skimmelsvampevækst. Symptomerne kan være irritation i øjne, næse og øvre luftveje, hovedpine, træthed, hoste og hududslet. Personer med høfeber og astma er særligt følsomme over for denne eksponering. Desuden kan irritation af luftvejene øge risikoen for luftvejsinfektioner. Derfor skal problemer med fugt og skimmelsvamp tages alvorligt, men ikke overdramatiseres. Man skal som tommelfingerregel op på ca. 2 m² skimmelsvampeangreb, før man har et indeklimaproblem. Er der nogen i boligen som lider af uforklarlig træthed, hovedpine, åndedrætsbesvær eller allergilignende symptomer som f. eks. snue eller kløe i øjne, bør man gå til sin læge. Husk at orientere lægen om, at problemet muligvis kan skyldes fugt- eller skimmelsvampe i boligen.

Hvordan opdages problemerne?

Stærk muglugt er en god indikator for fugtproblemer. Lugten skyldes, at skimmelsvampe afgiver flygtige organiske forbindelser, der kan medføre muggen eller jordslået lugt.

Lugter der muggent, når man kommer ind i boligen eller ind i det enkelte rum, kan der være begyndende problemer. Ved at lugte sig frem ved f. eks. stikkontakter, rørgennemføringer, paneler og skabe kan man afsløre, om der er skimmelsvækst på skjulte steder.

Synlige tegn på mug eller skimmel kan være misfarvede gulve, vægge eller lofter. Skimmelsvampe ses som grønne, sorte, brune eller hvide plamager, ofte med lodden overflade. Læg specielt mærke til hjørner ved ydervægge, omkring og ved vinduer, fodpaneler og dryp fra radiatorer og radiatorventiler.

Hvis ruderne dugger, er det som regel tegn på, at boligen er for fugtig, især hvis der er tale om termoruder, energiruder eller lignende. Vinduer med ét lag glas dugger derimod altid, men det kan undgås ved at montere indvendige fortsatsruder, som er lufttætte langs kanten.

Der kan være mug bag f.eks. reoler, opslagstavler, billeder eller inde i eller bag skabe, som står op mod kolde vægge. Træk løse tapeter til side og undersøg, om der er fugt og tegn på skimmelsvamp vækst bagved.

Undersøg også, om der er fugtigt under tæpper med tæt bagside i boliger over uopvarmede rum, f.eks. stueejligheder.



Tjek de vægge, der støder op til badeværelser eller andre rum med vandinstallationer. Uisolerede ydervægge giver kolde indervægge og dermed risiko for kondens og skimmelsvamp vækst på de indvendige overflader.

Brug evt. et tyndt stykke papir til at undersøge om emhætten suger tilstrækkeligt og kontrollér, at den indfanger vanddamp fra kogning. Tjek også, at udsugningsventilatorer på badeværelset og evt. andre steder i boligen fungerer godt nok, og at de ikke er tilstoppede. Husk at ventilatorer skal holdes vedlige mindst én gang om året.

Undersøg om køkken afløbet er tæt og se efter mug eller fugtpletter inde i køkkenskabe.

Tjek om der er utætheder ved gulvafløb, brusenicher og rørgennemføringer. Det er især vægge med organisk materiale, f.eks. gips eller træplader med flise- og vinylbelægning, der angribes af skimmelsvamp.

Undersøg om gulvet i badeværelset har faldt mod gulvafløbet. Hvis ikke, er der risiko for at vandet trænger gennem dårlige fuger ud under gulv og vægge i badeværelser eller i tilgrænsede rum.

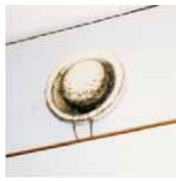
Anvendes tørretumbler, bør den være tilsluttet en udsugningskanal, da den ellers blæser fugtig luft direkte ud i rummet. Overvej eventuelt en kondensørretumbler, som ikke behøver udsugning.

Undgå fugt og skimmelsvamp

Afhjælp skader hurtigt

Få undersøgt og fjernet årsagerne til, at fugten opstår, og få hurtigt tørret materialerne ud. Konstruktioner, der er lukkede, skal åbnes, så de kan tørre hurtigt.

Udskift materialer, der har været kraftigt begroet med skimmelsvamp og som ikke kan rengøres, f. eks. tapet og gipsplader.



Overflader, der er angrebet af skimmelsvampe, skal vaskes af med klorin, rodalon eller lignende. Lad midlet sidde i ca. 20 minutter før det skylles af. Vær opmærksom på, at klorin kan blege farvede overflader.

Når vandskaden er udbedret, er det vigtigt, at lufte godt ud og varme godt op, fordi det tilsammen fjerner lugten fra rummet.

Det kan anbefales, at varme op til mindst 20-22 grader i alle rum - også soveværelset. Kommer temperaturen herunder i soveværelset kan det give gode vækstbetingelser for skimmelsvamp, da den varme luft fra de andre rum vil søge ind i det koldere soveværelse og der kondensere på overfladerne. Man kan køle luften i soveværelset ned om natten, hvis man sørger for at få varmen op igen om dagen.

Det er ikke noget problem, at der er lidt dug nederst på ruderne i soveværelset, når man vågner. Men hvis vinduerne dugger i løbet af dagen - efter en god udluftning - er det tegn på, at boligen er for fugtig. Luk evt. for varmen nogle timer før sengetid og lad et vindue stå på klem om natten.

Hvis opvarmning og god udluftning, samt gode brugervaner ikke hjælper, må der evt. en byggeteknisk undersøgelse til.

Et firma, der har specialiseret sig inden for dette felt, er Hussvamp Laboratoriet ApS, telefon 45 66 26 62, www.hussvamp-lab.dk.

De vigtigste gode råd!

- Luft ud 2-3 gange dagligt - især i badeværelse, køkken og soveværelse.
- Luft ekstra meget ud, når fyringssæsonen starter, så sommerens fugt luftes ud.
- Luft ekstra meget ud, hvis mange er sammen på lidt plads.
- Tænd emhætten under madlavning. Læg låg på gryden ved vandkogning.
- Luk døren til badeværelset, når der bades, og tør op efter badning med en klud eller et håndklæde, så der ikke vokser skimmel i flisefugerne.
- Tør kondensvandet op i vindueskarmen og på vinduet.
- Hæng ikke tøj til tørre i lejlighederne. En enkelt skjortetørring i badeværelset gør dog ingen skade.
- Hold eventuelle ventilatorer i vinduer, døre og ydervægge åbne.
- Få selv små vand- og fugtskader repareret hurtigt og fjern årsagen til skaden.

Hvornår dækker Ejerforeningen?

Som hovedregel er det ejerens opgave at holde lejligheden fri for fugtproblemer og skimmelsvamp. Det er et element i den normale vedligeholdelsespligt, jf. vedtægterne. Som lejer bør man straks kontakte ejeren, hvis problemer opstår.

I de tilfælde hvor der:

- trænger vand/fugt op fra fundamentet,
- er revner eller defekte fuger i ydervægge, f.eks. på grund af sætningsskader samt utætte sålbænke, som kan få slagregn til at trænge ind og gøre isoleringen våd og skabe kuldebroer og fugtige indervægge,
- er utætte rør eller tagrender,
- er utæt tag, eller lignende,

kan der blive tale om, at Ejerforeningen skal afholde omkostninger til afhjælpning af skader, jf. vedtægterne.

Juridiske forhold

Ved salg af lejligheder har man som sælger en loyal oplysningspligt over for køber. Man må ikke fortie fejl og mangler.

Normalt vil sælger ikke afgive nogen garanti om, at der ikke er fugtproblemer og skimmelsvamp i lejligheden. Generelt skal garantier kun afgives, hvis man er 100 % sikker i sin sag. I modsat fald vil man ifalde erstatningsansvar.

Mere almindeligt er formuleringen om, "at der sælger bekendt ikke er skjulte fejl og mangler ved lejligheden". At sælger giver en eller flere oplysninger, der efterfølgende viser sig at være urigtige, kan normalt ikke fortolkes som en garanti.

Hvis man har konstateret fugtproblemer og/eller skimmelsvamp, bør man overveje at indskrive dette i slutsedlen, for ikke senere at blive mødt med et erstatningskrav. Problemet kan f.eks. løses ved, at sælger afhjælper manglen inden overtagelsesdagen eller ved at der indrømmes køber et prisnedslag. Her ved har køber ikke mulighed for senere at hæve handlen.

Køber afskærer sig fra at påberåbe sig mangler, som køber burde have opdaget ved en undersøgelse af lejligheden, men køber har ikke nogen undersøgelsespligt. Normalt køber man ikke en lejlighed ubeset, og de forhold, som en køber burde have konstateret ved en besigtigelse, er ikke mangler, fordi køber har eller burde have kendskab til dem.

Drøft sagen/problemet med relevante rådgivere: ekspert i skimmelsvamp, rådgivende ingeniør, ejendomsmægler og/eller advokat.

© E/F Rådgivning 2015.