

PRAKSISOVERSIGT · LEJERET

Praksisoversigt over skimmelsvamp i lejebolig – huslejenedsættelse og ophævelse

Vedligeholdelsespligt, mangelsbeføjelser og bevisbyrde ved fugt og skimmel

Version 2 Opdateret 24. jun. 2026 21 afgørelser · 2020-2026

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Skimmelsvamp i lejeboliger er et af de hyppigste tvistpunkter mellem lejere og udlejere i dansk lejeret. Retsgrundlaget hviler på lejelovens §§ 89, 95-96 og 111-114 samt lov om boligforhold og byggelovgivningen. Praksis fra huslejenævnene, boligretterne og landsretterne viser, at skimmelsvamp forårsaget af bygningsmæssige forhold – herunder kuldebroer, utæt klimaskærm og manglende ventilation – som udgangspunkt udgør en mangel, som udlejer bærer risikoen for. Lejers beføjelser spænder fra krav om afhjælpning og forholdsmæssigt afslag til ophævelse ved væsentlige mangler, men de processuelle rammer varierer markant: huslejenævnet kan pålægge vedligeholdelsesarbejder og betinget lejenedsættelse, mens krav om forholdsmæssigt afslag, erstatning og ophævelse hører under boligretten.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Skimmelsvamp forårsaget af bygningsmæssige forhold (kuldebroer, utæt tag, manglende ventilation, utætte rør) er en mangel efter lejelovens § 95, som udlejer bærer risikoen for – uanset om det udgør en sundhedsrisiko.
- 02** Udlejer har den fulde udvendige vedligeholdelsespligt efter lejelovens § 112, stk. 2, herunder ansvaret for klimaskærm, installationer og bygningsdele, der forårsager fugt og skimmel.
- 03** Huslejenævnet kan pålægge udlejer at udbedre skimmelsvamp efter § 114, stk. 2, men har ikke kompetence til at tilkende forholdsmæssigt afslag i lejen efter § 95, stk. 2 – dette hører under boligretten.
- 04** Huslejenævnets betingede lejenedsættelse efter § 114, stk. 2, udløses kun hvis udlejer ikke overholder en fastsat udbedringsfrist – ikke med tilbagevirkende kraft for perioden før fristen.
- 05** Bevisbyrden for skimmelsvamp som mangel hviler på lejer, men udlejer har bevisbyrden for at godtgøre, at skimmelsvampen skyldes lejers adfærd (manglende udluftning, tørring af tøj mv.) snarere end bygningsmæssige forhold.
- 06** Nævnet træffer afgørelse på grundlag af egen besigtigelse; skimmelsvamp der ikke kan konstateres visuelt ved besigtigelsen, fører typisk til afvisning, medmindre lejer fremkommer med overbevisende fagkyndige rapporter.

- 07** Krav om genhusning, erstatning for sundhedsskader, ødelagt indbo og flytteomkostninger hører under boligretten – huslejenævnet har ikke kompetence hertil.
- 08** Kuldebro i ældre ejendomme begrundes ikke fritagelse for udlejer: selvom kuldebroen er en bygningsmæssig egenskab og ikke manglende vedligehold i traditionel forstand, bærer udlejer risikoen for ejendommens bygningsdele.
- 09** Ved fraflytningssager kan huslejenævnet skønsmæssigt nedsætte udlejers istandsættelseskrav, når en del af slid og skader skyldes fugt- og skimmelforhold, som var udlejers ansvar.
- 10** Indbo- og familieforsikringer dækker typisk ikke skimmelskade som selvstændig begivenhed – dækning forudsætter en bagvedliggende dækningsberettiget årsag som pludseligt rørbrud eller stormskade.
- 11** Kommunalbestyrelsen kan gribe ind med påbud eller kondemnering efter byggelovens § 17 og byfornyelseslovens § 75-76, når skimmelsvamp udgør sundhedsfare – dette supplerer lejerens civile beføjelser.

Lovgrundlag: Udlejers vedligeholdelsespligt og lejerens mangelsbeføjelser

Den lejeretlige regulering af skimmelsvamp i boliger bygger på et samspil mellem udlejers pligt til at stille det lejede til rådighed i god stand, vedligeholdelsesreglerne og lejerens mangelsbeføjelser.

Udlejers grundpligt følger af [Lejeloven § 89](#), hvorefter udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i *god og forsvarlig stand* fra lejeforholdets begyndelse. Denne pligt suppleres af **vedligeholdelsesreglerne** i [§§ 111-112](#):

- [§ 111](#) definerer vedligeholdelse som reparationer og udskiftninger til at bevare lejemålets stand, og sonderer mellem indvendig vedligeholdelse (hvidtning, maling, tapetsering, gulvbehandling) og udvendig vedligeholdelse (alt øvrigt).
- [§ 112, stk. 2](#) pålægger udlejer at holde ejendommen *forsvarligt ved lige*, herunder alle indretninger til afløb og forsyning med el, gas, vand, varme og kulde.

Skimmelsvamp aktualiserer typisk **lejerens mangelsbeføjelser** i [Lejeloven § 95](#):

- **Stk. 1:** Afhjælper udlejeren ikke straks en mangel efter påkrav, kan lejereren selv afhjælpe for udlejerens regning.
- **Stk. 2:** Lejereren kan kræve et **forholdsmæssigt afslag** i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi.

Ved **væsentlige mangler** giver [§ 96, stk. 1](#) lejereren ret til at ophæve lejeaftalen, hvis udlejeren ikke afhjælper straks, eller manglen ikke kan afhjælpes inden rimelig tid.

Som forarbejderne til lejeloven udtrykker det:

"Afgørende for, om der foreligger en mangel, er parternes aftale og lovens regler. Det vurderes ud fra en objektiv bedømmelse, om der foreligger en mangel, og det er således ikke en betingelse, at udlejeren kan bebrejdes det pågældende forhold."

Det er således en **objektiv bedømmelse** – ikke en culpavurdering – der afgør, om der foreligger en mangel. Udlejeren bærer som udgangspunkt risikoen for hændelig forringelse af ejendommen.

LOV

Lejeloven § 89

Lejeloven § 95, stk. 1, 2

Lejeloven § 96, stk. 1

Lejeloven § 111

Lejeloven § 112, stk. 2

§ 2 Hvornår udgør skimmelsvamp en retlig mangel?

Praksis fra huslejenævnene viser, at skimmelsvamp udgør en retlig mangel, når den skyldes **bygningsmæssige forhold** – uanset om den konkret udgør en sundhedsrisiko. Det afgørende er, om skimmelsvampens årsag ligger inden for udlejers ansvarssfære.

Bygningsmæssige årsager der typisk udløser udlejers ansvar:

- Kuldebroer i ældre ejendomme (gavl/facadehjørner)
- Utæt tag, tagrender eller klimaskærm
- Defekte fuger og murværk
- Manglende eller utilstrækkelig ventilation
- Utætte vand- og afløbsinstallationer
- Fejlkonstruktioner (manglende dampspærre, utilstrækkelig isolering)

I [Huslejenævnets afgørelse af 17. september 2025](#) om skimmelsvamp forårsaget af en kuldebro i en 1965-ejendom fastslog nævnet principielt:

Selvom årsagen til skimmelsvampen var en kuldebro – en bygningsmæssig egenskab – bærer udlejer risikoen for ejendommens bygningsdele i henhold til sin vedligeholdelsespligt efter [Lejeloven § 112](#). Omfanget af skimmelsvampen var væsentligt og oversteg, hvad en lejer skal tåle, uanset om det udgjorde en sundhedsrisiko eller ej.

Udlejer forsøgte forgæves at gøre gældende, at kuldebroer er "almindelige i ældre ejendomme" og lejers ansvar at afvaske og male. Nævnet afviste dette og pålagde udbedring med tillægsgebyr.

Grænsen for mangel: Mindre kosmetiske forekomster, der svarer til normalt niveau for ejendommens alder og type, udgør ikke nødvendigvis en mangel. I [Huslejenævnets afgørelse af 25. marts 2026](#) afviste nævnet i Jammerbugt en klage, idet kommunens byggesagsbehandler karakteriserede pletterne som **normale** for ejendommen og vurderede boligen egnet til raske personer (kategori C).

[Bygningsreglementet \(BR18\) § 336](#) fastsætter, at bygningskonstruktioner og -materialer ikke må have et fugtindhold, der ved indflytning medfører risiko for vækst af skimmelsvamp. Denne norm indgår i den samlede vurdering af, om der foreligger en mangel.

LOV

BR18 § 336

Lejeloven § 112

PRAKSIS

Huslejenævnet · Skimmelsvamp i rækkehus afvist som vedligeholdelsesmangel – Huslejenævnet Jammerbugt

25.03.2026

Huslejenævnet · Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen

17.09.2025

§ 3 Bevisbyrde og dokumentation: Besigtigelse og fagkyndige rapporter

Bevisbyrden for, at der foreligger en mangel, påhviler som udgangspunkt **lejerer**. I praksis er nævnets **egen besigtigelse** den vigtigste beviskilde – kan skimmelsvampen ikke konstateres visuelt, fører det typisk til afvisning.

I [sagen af 8. november 2024](#) havde lejerer fremlagt en skimmelsvampprøve (kategori C), men nævnet konstaterede ved besigtigelse ingen synlige tegn på angreb. Afgørelsen stadfæstede af Ankenævnet i [sagen af 26. februar 2025](#).

Omvendt kan **fagkyndige rapporter** vende nævnets vurdering. I [sagen af 10. september 2024](#) ændrede Ankenævnet Huslejenævnets afgørelse efter at lejerer fremlagde en rapport fra KHC Architects, der konkluderede, at fugtproblemerne skyldtes utætheder i konstruktionen. Tilsvarende i [sagen af 20. februar 2025](#), hvor en rapport fra Østergaard bygge & indeklimateknik a/s dokumenterede massiv skimmelvækst forårsaget af fejlkonstruktioner.

Typiske dokumentationsformer:

Dokumentation	Bevisværdi
Mycometer-/luftanalyse (kategori A-C)	Indikativ, men ikke tilstrækkelig alene
Fagkyndig rapport (byggesagkyndig/ingeniør)	Høj – særligt når årsagssammenhæng fastslås
Temperatur-/fugtlog	Understøttende
Fotografisk dokumentation	Understøttende – fotos af synlig vækst og fugtspor
Kommunal undersøgelse (byggesagsbehandler)	Betydelig vægt hos nævnet

Udlejers modbevis: Udlejer kan anføre, at skimmelsvampen skyldes lejers **brugeradfærd** (manglende udluftning, tørring af tøj indendørs, lukkede ventiler, opmagasinering). Denne indsigelse afvises dog regelmæssigt, når den modsiges af tekniske rapporter.

LOV

[Lejeloven § 114, stk. 1](#)

PRAKSIS

Huslejenævnet · Huslejenævn stadfæster afgørelse: Udlejer pålægges ikke at udbedre vedligeholdelsesmangler vedrørende skimmelsvamp og varme	26.02.2025
Huslejenævnet · Ankenævn pålægger udlejer at udbedre vandindtrængen og skimmelsvamp efter klage over manglende vedligeholdelse	20.02.2025
Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser pålæg om udbedring af skimmelsvamp og varmemangler, da mangle ikke kunne konstateres ved besigtigelse	08.11.2024
Huslejenævnet · Huslejenævnets Ankenævn pålægger udlejer at udbedre fugt og skimmelsvamp efter lejers anke	10.09.2024

§ 4 Huslejenævnets kompetence: Udbedringspåbud og betinget lejenedsættelse

Huslejenævnets rolle i skimmelsvampsager er centralt reguleret i [Lejeloven § 114](#). Nævnets kompetence er imidlertid **begrænset** til bestemte spørgsmål, og praksis viser en klar sontring:

Inden for nævnets kompetence (§ 114):

- Pålæg om at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder (afrensning, skimmelsanering, tætning af klimaskærm)
- Fastsættelse af udbedringsfrist (typisk 1-6 måneder)
- Betinget lejenedsættelse, der udløses *hvis* udlejer overskrider den fastsatte frist

Uden for nævnets kompetence (hører under boligretten):

- Forholdsmæssigt afslag i lejen efter [§ 95, stk. 2](#)
- Ophævelse efter [§ 96](#)
- Erstatning for sundhedsskader, ødelagt indbo, flytteomkostninger
- Genhusning

Denne kompetenceafgrænsning illustreres tydeligt i [sagen af 12. august 2025](#), hvor lejerens krævede 50 % forholdsmæssigt afslag som følge af skimmelsvamp. Huslejenævnet afviste at behandle sagen og henviste til, at krav om forholdsmæssigt afslag efter § 95, stk. 2 hører under **boligretten** i første instans.

Tilsvarende afviste Beboerklagenævnet i [sagen af 10. januar 2025](#) at tage stilling til genhusning og forholdsmæssigt lejeafslag.

Nævnet har heller ikke kompetence til at pålægge udlejer at gennemføre **skimmelsvampeundersøgelser** i destruktiv forstand – det kan dog pålægge udlejer at lade fagkyndig undersøge lejemålet, som det skete i [sagen af 30. august 2023](#).

Ved **fraflytning** bortfalder lejers retlige interesse i udbedringskravet, og nævnet afviser sagen, som det skete i [sagen af 2. december 2025](#).

LOV	Lejeloven § 95, stk. 2	Lejeloven § 96, stk. 1	Lejeloven § 114, stk. 1, 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser mangelssag (skadedyr/skimmelsvamp) grundet lejers fraflytning og manglende retlig interesse 02.12.2025 Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten 12.08.2025 Huslejenævnet · Beboerklagenævnets afgørelse om skimmelsanering og afvisning af krav om genhusning 10.01.2025 Huslejenævnet · Udlejer pålagt undersøgelse for skimmelsvamp efter utilstrækkelig udbedring af vandskade 30.08.2023		

§ 5 Forholdsmæssigt afslag og betinget lejenedsættelse i praksis

Lejerens ret til forholdsmæssigt afslag følger af to forskellige hjemler med vidt forskellige processuelle rammer:

1. Forholdsmæssigt afslag efter [§ 95, stk. 2](#) – gælder *så længe* en mangel forringer det lejedes værdi for lejerens. Forarbejderne præciserer:

Et forholdsmæssigt afslag kan gives, indtil afhjælpning sker. Det er ikke en betingelse, at manglen er væsentlig, men det kræves, at lejerens kan bevise, at manglen er værdiforringende. Er lejemålet helt ubeboeligt, vil afslaget kunne være på 100 pct.

Dette krav behandles af **boligretten** – ikke huslejenævnet. I [sagen af 12. august 2025](#) krævede lederen 50 % afslag, mens udlejer tilbød 25 %. Nævnet afviste sagen som hørende under boligretten.

2. Betinget lejenedsættelse efter § 114, stk. 2 – udløses kun hvis udlejer **ikke overholder en fastsat udbedringsfrist**. Denne mekanisme kan huslejenævnet benytte.

Et markant eksempel er [sagen af 6. maj 2025](#), hvor nævnet pålagde udlejer udbedring af omfattende skimmelsvamp og fugtskader i hele lejemålet med en betinget lejenedsættelse på **50 %** fra fristens udløb, hvis arbejderne ikke var gennemført inden 2 måneder.

I [sagen af 11. marts 2025](#) fastsatte nævnet i Vejle en lejenedsættelse på 450 kr. månedligt ved manglende udbedring inden 4 uger – et væsentligt lavere beløb svarende til manglens begrænsede omfang.

Den typiske afslagsprocent i praksis afhænger af omfanget:

Omfang af skimmelsvamp	Typisk afslag (boligretten)
Mindre pletvis forekomst i ét rum	10-15 %
Flere rum berørt, sundhedsmæssig gene	20-35 %
Omfattende angreb, dele af boligen ubeboelige	35-50 %
Hele boligen ubeboelig	Op til 100 %

LOV

[Lejeloven § 95, stk. 2](#)
[Lejeloven § 114, stk. 2](#)

PRAKSIS

- Huslejenævnet** · Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten 12.08.2025
- Huslejenævnet** · Påbud om udbedring af omfattende skimmelsvamp og fugtskader samt betinget lejenedsættelse på 50 % 06.05.2025
- Huslejenævnet** · Huslejenævnet afgør tvist om vedligeholdelsespligt for køleskab, afløb, tagrender og vandvarmer med delvist medhold til lejer 11.03.2025

§ 6 Kuldebro, bygningskonstruktion og udlejers risikoansvar

Et gennemgående tema i huslejenævnspraksis er **kuldebroer** i ældre ejendomme – typisk i hjørnet mellem gavl- og facadevæg – som medfører overfladekondens og skimmelvækst. Udlejere anfører regelmæssigt, at kuldebroer er et normalt fænomen i ældre ejendomme og ikke udtryk for manglende vedligeholdelse. Nævnspraksis afviser konsekvent dette synspunkt.

I [sagen af 17. september 2025](#) havde udlejer selv fået udarbejdet en teknisk rapport, der bekræftede, at skimmelsvampen i soveværelset skyldtes en kuldebro. Udlejer anførte, at:

- Rapporten angav lavt niveau uden sundhedsrisiko
- Problemet kunne håndteres ved korrekt udluftning og opvarmning
- Den indvendige vedligeholdelsespligt påhvilede lejer

Nævnet pålagde alligevel udlejer at afrense og maleristandsætte med den begrundelse, at udlejer bærer risikoen for ejendommens bygningsdele efter [§ 112](#), og at omfanget oversteg hvad en lejer skal tåle.

Tilsvarende i [sagen af 4. juli 2025](#) (101-121495), hvor udlejer anerkendte, at tynde brystninger (ca. 15 cm) let medførte overfladekondens og skimmeldannelse. Nævnet pålagde isolering med silikatplade og afrensning.

I [sagen af 3. april 2024](#) i Valby blev udlejer pålagt at tætte taget og udbedre alle følgeskader, herunder fugtindtrængen og skimmelsvamp. Udlejer havde blandt andet monteret klæbebånd som nødløsning på tagrender.

På **Christiania** rejste udlejeren den særlige indsigelse, at en kutyme for lejervedligeholdelse skulle gælde. Nævnet afviste dette i [sagen af 27. januar 2026](#) og fastslog, at da der ikke forelå en skriftlig lejekontrakt med udtrykkelig vedligeholdelsespåtagelse, havde udlejer den fulde vedligeholdelsespligt.

LOV	Lejeloven § 112, stk. 2	
PRAKSIS	Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i lejemål på Christiania som følge af udlejers vedligeholdelsespligt	27.01.2026
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	17.09.2025
	Huslejenævnet · Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i køkken forårsaget af kuldebro: Udlejer skal forebygge fremtidig fugtdannelse inden 3 måneder	04.07.2025
	Huslejenævnet · Udlejer pålagt udbedring af tag- og vandskader efter konstateret skimmelsvamp og fugt i Valby	03.04.2024

Ophævelse af lejekontrakt og genhusning ved sundhedsfarlig skimmel

Lejerens ret til at **ophæve** lejeaftalen følger af [Lejeloven § 96, stk. 1](#): er det lejede mangelfuldt, og afhjælper udlejeren ikke straks, kan lejeren hæve, hvis manglen er *væsentlig* eller udlejeren har handlet *svigagtigt*. Ved skimmelsvamp afgøres væsentligheden typisk af:

- Omfanget af skimmelangrebet (antal berørte rum, areal)
- Sundhedsrisikoen (dokumenterede helbredsgener, lægeudtalelser)
- Varigheden af udlejers passivitet efter påkrav
- Om boligen er (delvist) ubeboelig

Ophævelsessager behandles af **boligretten** – huslejenævnet har ingen kompetence. Flere huslejenævnsager viser, at lejere anmoder nævnet om genhusning, hvilket konsekvent afvises. I [sagen af 20. februar 2025](#) anmodede lejeren Ankenævnet om genhusning eller huslejefritagelse. Nævnet afviste med den begrundelse, at hverken Ankenævnet eller Huslejenævnet har kompetence til at påbyde genhusning.

I praksis sker genhusning typisk på to måder:

- **Frivillig genhusning** – udlejer tilbyder selv en midlertidig bolig under udbedring (som i [sagen af 12. august 2025](#), hvor udlejer genhusede i en fugtfri lejlighed)
- **Kommunalt påbud** – kommunalbestyrelsen kan efter byfornyelseslovens § 76 påbyde fraflytning ved nærliggende sundhedsfare, med udlejers ansvar for genhusning

Ved ophævelse kan lejeren kræve erstatning for flytteomkostninger, ødelagt indbo, midlertidig genhusning og sundhedsskader – alt under boligretten.



LOV [Lejeloven § 96, stk. 1](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten	12.08.2025
	Huslejenævnet · Ankenævn pålægger udlejer at udbedre vandindtrængen og skimmelsvamp efter klage over manglende vedligeholdelse	20.02.2025
	Huslejenævnet · Beboerklagenævnets afgørelse om skimmelsanering og afvisning af krav om genhusning	10.01.2025

Skimmelsvamp ved fraflytning: Istandsættelseskrav og ansvarsdeling

Skimmelsvampproblemer kan også aktualiseres ved **fraflytning**, hvor udlejer fremsætter istandsættelseskrav, og lejer gør gældende, at en del af skaderne skyldes fugt- og skimmelforhold, som udlejer bar ansvaret for.

I [sagen af 30. april 2025](#) fra Gentofte nedsatte Huslejenævnet udlejers istandsættelseskrav fra 47.137,50 kr. til 37.895,83 kr. Nævnet lagde til grund, at en del af malerbehovet skyldtes skimmelvækst og fugtangreb, som var udlejers ansvar, og nedsatte derfor skønsmæssigt kravet med **1/3** for malerposten. Nævnet begrundede:

Da udlejer ikke bestred lejers forklaring om skimmelsvampens årsag, lagde nævnet til grund, at udbedring af skimmelvækst og -skader var udlejers ansvar.

Udlejers istandsættelseskrav kan således splittes i en **lejer-andel** (slid og ælde) og en **udlejer-andel** (skader forårsaget af bygningsmæssige fugt- og skimmelforhold). Se i øvrigt [praksisoversigt over fraflytningsopgørelse](#).

Bemærk, at hvis lejer er fraflyttet under nævnets behandling, mister sagen om udbedringspåbud sin aktualitet, og nævnet afviser – som i [sagen af 2. december 2025](#). Lejeren henvises da til boligretten for erstatningskrav.

LOV [Lejeloven § 187, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser mangelssag (skadedyr/skimmelsvamp) grundet lejers fraflytning og manglende retlig interesse	02.12.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet skimmelsvamp og manglende reklamation	30.04.2025

Forsikringsretlige aspekter: Indboforsikring og retshjælp ved skimmelsvamp

Skimmelsvampsager rejser ofte spørgsmål om forsikringsdækning – typisk under indbo-/familieforsikring, retshjælpsforsikring eller ejerskifteforsikring (for boligejere). Praksis fra Ankenævnet for Forsikring viser, at dækning er **undtagelsen snarere end reglen**.

Indboforsikring: Skimmelsvamp er ikke i sig selv en dækningsberettiget begivenhed. Dækning forudsætter en *bagvedliggende dækningsberettiget årsag*, såsom pludseligt rørbrud eller stormskade. I [sagen af 18. marts 2020](#) (94440) var lejer genhuset fra en hel afdeling med skimmelangreb. Ankenævnet afviste dækning, da lejer ikke havde løftet bevisbyrden for en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed – skimmel skyldtes kondensproblemer, ikke en pludselig hændelse.

Retshjælpsforsikring: I [sagen af 17. februar 2021](#) (95999) afviste Codan retshjælpsdækning for en tvist med udlejer om skimmelsvamp. Nævnet stadfæstede, da *søgsmålsgrunden* – forekomsten af skimmelsvamp – var opstået før forsikringens ikrafttræden. Klageren havde allerede 2 dage efter indflytning gjort udlejer opmærksom på misfarvninger.

Forarbejderne til [Lejeloven § 95, stk. 2](#) nævner eksplicit:

Har lejligheden fx på grund af foretagelse af udbedringsarbejder været helt eller delvis ubeboelig i en periode, kan der, hvis de almindelige betingelser for erstatning er til stede, ud over nedslag i huslejen kræves godtgørelse af eventuelle udgifter til midlertidig genhusning, udskiftning af ødelagt indbo m.v., som manglen har været årsag til.

Denne erstatningsadgang gælder dog som et civilretligt krav mod *udlejer*, ikke som et forsikringskrav. Se i øvrigt [praksisoversigt over mangler ved køb af fast ejendom](#) for ejerskifteforsikringsspørgsmål.

LOV

[Forsikringsaftaleloven § 22](#)

PRAKSIS

Ankenævnet for Forsikring · Sag om afvisning af retshjælpsdækning vedrørende skimmelsvamp i lejelejlighed

17.02.2021

Ankenævnet for Forsikring · Forsikringstagers bevisbyrde ved skimmelsvamp på indbo i lejebolig

18.03.2020

Kommunal indgriben: Byggeloven og byfornyelseslovens

§ 10 sundhedspåbud

Parallelt med lejerens civilretlige beføjelser kan **kommunalbestyrelsen** gribe ind over for fugt og skimmelsvamp. Velfærdsministeriets [vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp](#) og [vejledning til ejere af private udlejningsejendomme](#) beskriver tre niveauer:

- **Niveau 1:** Nærliggende sundhedsfare – kommunen *skal* gribe ind efter byfornyelseslovens § 76
- **Niveau 2:** Sundhedsfare, som ikke er nærliggende – kommunen skal ligeledes handle
- **Niveau 3:** Mindre skimmelsvampeangreb, som evt. kan udgøre en sundhedsmæssig risiko – vurderes efter byggeloven

Kommunen kan efter **byggelovens § 17** give udlejeret et påbud om at berigtige ulovlige forhold – herunder fjerne skimmelsvamp og dens årsag. Kommunen kan endvidere anmode udlejeret om at undersøge forholdet nærmere, fx gennem en byggeteknisk og svampeteknisk undersøgelse.

Vejledningen til udlejere beskriver lejerens muligheder, hvis udlejer ikke afhjælper:

Hvis der er tale om et angreb af skimmelsvamp, som udlejeret har ansvaret for at afhjælpe, men hvor udlejeret ikke fjerner skimmelsvampen eller årsagen hertil, har lejeret forskellige muligheder efter lejelovens kapitel [10] om mangler ved det lejede.

Flere huslejenævnsager henviser eksplicit lejeret til **kommunens tekniske forvaltning**. I [sagen af 27. marts 2025](#) vejledte nævnet lejeret om at kontakte Byggesag, Vejle Kommune vedrørende skimmelsvampen, og i [sagen af 2. december 2024](#) (almen bolig) henviste Beboerklagenævnet lejeret til kommunens tekniske forvaltning for en sundhedsmæssig vurdering.

LOV

[Byggeloven § 17](#)

PRAKSIS **Huslejenævnet** · Afgørelse om udlejers vedligeholdelsespligt vedrørende skimmelsvamp i almen bolig i Glostrup 02.12.2024

§ 11 Sammenfatning: Lejerens strategi og de typiske udfald

Praksis tegner et klart billede af, at skimmelsvamp forårsaget af bygningsmæssige forhold er udlejers ansvar – men lejers succes afhænger af valget af retligt forum og bevismæssig forberedelse.

Anbefalede skridt for lejerens:

1. **Dokumentér** skimmelsvampen med fotos og fagkyndig rapport, der fastslår årsagen (bygningsmæssig vs. adfærd)
2. **Send skriftligt påkrav** til udlejer med frist for afhjælpning
3. Indbring sagen for **huslejenævnet** med krav om vedligeholdelsespåbud (§ 114) – nævnet kan pålægge udbedring med betinget lejenedsættelse
4. Ved behov for **forholdsmæssigt afslag**, erstatning eller ophævelse: anlæg sag ved **boligretten**
5. Overvej henvendelse til **kommunen** om sundhedsmæssig vurdering og eventuelt byggelovspåbud

De typiske udfald i huslejenævnspraksis:

- Udlejer pålægges udbedring, når besigtigelse og/eller fagkyndige rapporter dokumenterer skimmelsvamp forårsaget af bygningsmæssige forhold
- Lejer får afslag, når skimmelsvamp ikke kan konstateres ved besigtigelse, eller kommunen vurderer forekomsten som normal
- Krav om forholdsmæssigt afslag, genhusning og erstatning afvises og henvises til boligretten
- Betinget lejenedsættelse fastsættes typisk i intervallet 10-50 % afhængig af omfanget – men udløses først ved fristoverskridelse

Den processuelle opdeling mellem huslejenævn og boligret gør det ofte nødvendigt for lejerens at **føre parallelle sager** – udbedringspåbud via nævnet og erstatning/afslag via boligretten. Se i øvrigt [praksisoversigt over vedligeholdelse](#) for den bredere vedligeholdelsespraksis.

LOV	Lejeloven § 95, stk. 1, 2	Lejeloven § 114, stk. 2
PRAKSIS	Huslejenævnet · Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	17.09.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten	12.08.2025
	Huslejenævnet · Påbud om udbedring af omfattende skimmelsvamp og fugtskader samt betinget lejenedsættelse på 50 %	06.05.2025
	Huslejenævnet · Huslejenævnets Ankenævn pålægger udlejer at udbedre fugt og skimmelsvamp efter lejers anke	10.09.2024

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

[Lejeloven § 89](#)

[Lejeloven § 95](#)

stk. 1, 2

Lejeloven § 96	stk. 1	Lejeloven § 112	stk. 2
Lejeloven § 114	stk. 1, 2	Lov om boligforhold § 82	stk. 2

MATERIALE Citerede afgørelser 21 afgørelser

HUSLEJENÆVNEN · NÆVN / KLAGEINSTANS 19

26.03.2026	Huslejenævnet pålægger udlejer at rense ventilationsskakt i rækkehus – øvrige mangelskrav afvises efter besigtigelse	223-129932
25.03.2026	Skimmelsvamp i rækkehus afvist som vedligeholdelsesmangel – Huslejenævnet Jammerbugt	849-130771
27.01.2026	Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i lejemål på Christiania som følge af udlejers vedligeholdelsespligt	101
02.12.2025	Huslejenævnet afviser mangelssag (skadedyr/skimmelsvamp) grundet lejers fraflytning og manglende retlig interesse	630-124141
17.09.2025	Udlejer pålagt at fjerne skimmelsvamp forårsaget af kuldebro i ejendommen	157-29033
12.08.2025	Huslejenævnet afviser sag om forholdsmæssigt afslag i husleje grundet skimmelsvamp – krav henvises til boligretten	320-119669
04.07.2025	Pålæg om udbedring af skimmelsvamp i køkken forårsaget af kuldebro: Udlejer skal forebygge fremtidig fugtdannelse inden 3 måneder	101
06.05.2025	Påbud om udbedring af omfattende skimmelsvamp og fugtskader samt betinget lejenedsættelse på 50 %	101
30.04.2025	Huslejenævnet nedsætter udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning grundet skimmelsvamp og manglende reklamation	157-53365
11.03.2025	Huslejenævnet afgør tvist om vedligeholdelsespligt for køleskab, afløb, tagrender og vandvarmer med delvist medhold til lejer	630-116859
26.02.2025	Huslejenævn stadfæster afgørelse: Udlejer pålægges ikke at udbedre vedligeholdelsesmangler vedrørende skimmelsvamp og varme	101
20.02.2025	Ankenævn pålægger udlejer at udbedre vandindtrængen og skimmelsvamp efter klage over manglende vedligeholdelse	101
10.01.2025	Beboerklagenævnets afgørelse om skimmelsanering og afvisning af krav om genhusning	157-117091
02.12.2024	Afgørelse om udlejers vedligeholdelsespligt vedrørende skimmelsvamp i almen bolig i Glostrup	161-56556
08.11.2024	Huslejenævnet afviser pålæg om udbedring af skimmelsvamp og varmemangler, da mangleerne ikke kunne konstateres ved besigtigelse	101
10.09.2024	Huslejenævnets Ankenævn pålægger udlejer at udbedre fugt og skimmelsvamp efter lejers anke	101

03.04.2024	Udlejer pålagt udbedring af tag- og vandskader efter konstateret skimmelsvamp og fugt i Valby	101-125895
18.01.2024	Afvisning af forhåndsgodkendelse til gennemgribende modernisering grundet påbegyndt nedrivningsarbejde	101-125960
30.08.2023	Udlejer pålagt undersøgelse for skimmelsvamp efter utilstrækkelig udbedring af vandskade	101-125864
ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS		2
17.02.2021	Sag om afvisning af retshjælpsdækning vedrørende skimmelsvamp i lejelejlighed	95999
18.03.2020	Forsikringstagers bevisbyrde ved skimmelsvamp på indbo i lejebolig	94440