

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. <i>Unaturlig høj fugtighed i boligen</i>
Klagers påstand:	1. Risikoen for fugt skulle have været omtalt i tilstandsrapporten. KL's krav er dækning af omkostninger til fugtsikring samt etablering af ventilationsanlæg. Omkostningen skønnes til ca. 100.000 kr
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Bygningen er undersøgt i januar måned og gulvvarmen har derfor været tændt i alle rum. BS oplyser at han ved besigtigelsen har lavet stikprøvevise fugtmålinger og at der ikke kunne konstateres et forhøjet fugtniveau. Rapporten er et øjebliksbillede og da der på baggrund af fugtmålingerne ikke kunne konstateres fugt noteres der ingen skader i tilstandsrapporten. Klagen afvises derfor.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	25 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ældre enfamiliehus i et plan. Huset er fuldmuret og dækket af betontagsten. Det oprindelige hus er opført i 1963 og er senere blevet væsentligt til- og ombygget i 2009 i forbindelse med sælgers gennemgribende renovering af ejendommen, se oversigtsbillede 1 og 2.

	Tilstandsrapporten udarbejdes i januar 2020, KL køber ejendommen i februar 2020 med overtagelse i juli 2020. Kort tid efter overtagelsen konstaterer sælger en forhøjet luftfugtighed i huset, mørke pletter i hjørnerne i soveværelset og i et tilstødende garderoberum samt skimmelsvamp på ydervæggen i vaskeskabe i køkken og bryggers. Sælger har under besvarelsen af spørgsmål 3.2 i sælgeroplysningerne anført, at <i>der kan forekomme mørke pletter inde nogle steder nederst på muren på det gamle murværk pga. for høj sokkel.</i> Forholdet er ikke registreret som en skade i tilstandsrapporten og KL anmelder derfor forholdet til ejerskifteforsikringen og indbringer sagen for Klagenævnet.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Unaturlig høj fugtighed i boligen
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Det oprindelige hus har en række kuldebroer i ydervægskonstruktionen, bl.a. ved den udvendige betontrappe, ved vinduesfalse, ved dørfalse og omkring fundamenterne. Kuldebroerne er typologiske for tilsvarende huse pga sammenbygningen mellem for- og bagmur. KL oplyser, at fugtigheden i huset ofte er så høj, at vandet driver ned af termoruderne om morgenen. Den forhøjede luftfugtighed skaber kondensfugt på de underafkølede flader omkring kuldebroerne og som følge heraf opstår der skimmel. Der ses skimmelvækst i vaskeskabet i bryggerset, bag opvaskemaskinen i køkkenet, i vindueslysningen i soveværelset, på ydervæggen i det tilstødende garderoberum og omkring hoveddøren. Se foto 3 til 8. Der måles en opfugtning af den nederste del af ydervæggene i de beskrevne rum. Der ses ikke andre følgeskader og der forventes ikke en yderligere skadesudvikling.
Ad 1. Konklusion:	Det er tvivlsomt, om forholdet kan konstateres ved en stikprøvevis fugtmåling når gulvvarmen er tændt. Bygningsgennemgangen er foretaget i januar måned, hvor gulvvarmen må forventes at have været tændt gennem en længere periode. Det er derfor usikkert om forholdet kunne konstateres ved synet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Sælger har under besvarelsen af spørgsmål 3.2 i sælgeroplysningerne anført, at <i>der kan forekomme mørke pletter inde nogle steder nederst på muren på det gamle murværk pga. for høj sokkel.</i> Den byggetekniske tolkning af denne oplysning er, at der kan forekomme lidt kondensfugt på kuldebroerne, hvilket er naturligt for tilsvarende huse. Det fremgår af de generelle bestemmelser for huseftersynsordningen at sådanne skader ikke skal anføres i tilstandsrapporten, med mindre der er en nærliggende risiko for andre skader på bygningen, se rapportens side 3. Der kan ikke konstateres en sådan risiko og sælgers oplysning alene forpligter ikke den sagkyndige til at anføre en skade. Tilstandsrapporten vurderes derfor ikke at være misvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Problematikken kan alene afhjælpes ved at hæve overfaldetemperaturen på kuldebroerne, enten ved en indvendig eller en udvendig efterisolering og ved samtidig at sænke den indvendige luftfugtighed ved opsætning af et ventilationsanlæg med varme-genindvinding. Omkostningen skønnes til ca. 125.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Alle arbejder er en 100 % forbedring og den fulde omkostning skal derfor betragtes som en forbedring af ejendommen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger