

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Foto 1.	1. Olietank fundet i jorden uden omtale i tilstandsrapporten 2. Rør ved murværk og stor revne i sokkel 3. Dybe huller i murværk 4. Fugt i gulve og vægge samt skimmel 5. Brug af fugtfjernere, ikke omtalt i rapporten 6. Trægulve i stue og soveværelse har løse stave. (delaminering). 7. Skjult skorsten i skab med skimmel og salpeter 8. Fugeslip omkring vinduer 9. Der er malet over salpeter udtræk på sokkel 10. Gangbro i loftsrum tilstede, men tagrummet kun set fra lem. Punkt 4, 5, 6 og 7 er slået sammen da det omhandler samme emne fugt.
Klagers påstand:	KL har ved overtagelsen af huset registreret forhold, som KL mener, burde fremgå af tilstandsrapporten. Klager anfører, at tilstandsrapporten ikke retvisende beskriver væsentlige bygningsmæssige forhold, herunder flere sundhedsskadelige og funktionelle mangler, som: • En nedgravet olietank uden prop og tilhørende rørføring, som ikke er nævnt i rapporten. • En omfattende fugt- og skimmelproblematik, herunder sort skimmel (<i>Stachybotrys</i>) påvist af EFI Global i vægge og bag tapet. • Højt fugtniveau i gulve og vægge, som ifølge både egen og forsikringsselskabets rapport skyldes vedvarende fugtpåvirkning. • Løse gulvbrædder i stue og soveværelse, som burde være mærkbare ved gangtest. • Fugeslip ved vinduer, synlige revner i sokkel, og dybe huller i murværk, som ikke er omtalt. • Skimmel- og salpeterudtræk på skjult skorsten, samt malet salpeterudtræk på soklen. • Fugtfjernere synligt til stede ved overtagelse, trods sælgers erklæring i rapporten om det modsatte. Brugen bekræftes desuden i SMS fra sælger. • Tagrummet er ifølge rapport kun beset fra lemmen, trods etableret gangbro i loftet. Klager har siden overtagelsen ikke kunnet bebo ejendommen grundet sundhedsfare og påpeger, at ingen af forholdene er nævnt i

Skønsmandens erklæring

	den tilstandsrapport, der lå til grund for købet. Ejendommens faktiske stand vurderes at være væsentligt dårligere end anført. KL-krav er udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS oplyser, at der ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten blev foretaget en visuel gennemgang af ejendommen i henhold til retningslinjerne for Huseftersynsordningen. BS anfører, at: • Ejendommen fremstod som beboet og opvarmet på besigtigelsestidspunktet. • Der blev ikke konstateret forhold, som efter BS' vurdering gav anledning til mistanke om omfattende fugt- eller skimmelskader. • Tagrummet blev beset fra stige, da adgangsforholdene var begrænsede. • Sokkel og fundament var delvist dækket af træterrasse og beplantning. • Væg-til-væg-tæpper og møbler dækkede for større dele af gulvarealet. • BS blev ikke gjort bekendt med nedgravede installationer eller olietank i jorden. • Der blev ikke observeret anvendelse af fugtfjernere, og der forelå ingen oplysning herom fra sælgers side. BS fastholder, at tilstandsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med gældende regler, og at eftersynet blev gennemført med de begrænsninger, som ejendommens indretning og tilgængelighed gav anledning til.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let regn Temperatur: ca. 15 °C Vind: Sydvestlig retning. Luftfugtighed: omkring 78%

Øvrige forhold:	Enfamiliehus, opført i 1960 jf. BBR. • Tagtype: Sadeltag med tagpap og synligt udhæng. • Ydervægge: Skalmuret konstruktion i teglsten med bagmur tegl, uden effektiv kuldebrosisolering, i tråd med byggeskik fra 1960'erne. • Sokkel og fundament: Beton. • Terrændæk: Udført som asfalteret betonplade med overliggende direkte gulvbelægning. Konstruktionen formodes uden effektiv fugtspærre eller kapillarbrydende lag, i tråd med byggeskik fra perioden. • Gulvkonstruktionen indebærer forhøjet risiko for opstigende fugt og skimmel, især ved manglende ventilation, længerevarende uopvarmet tilstand eller ved fravær af drænende lag. • Indervægge: formodet i tegl med puds og/eller letbeton. BS besigtiger. 26.09.2024 KL køber huset. 02.10.2024 KL overtager huset. 30.01.2025 Laboratorieanalyse (EFI Global): 05.02.2025 Taksatorrapport oprettet: 17/03 2025 KL har anmeldt forholdene til ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen har afvist at dække skaderne med henvisning til, at de vurderes som følge af kondens og/eller grundfugt, hvilket ikke er dækket under policens betingelser.
------------------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Olietank fundet i jorden uden omtale i tilstandsrapporten Foto. 2 og 3.	Udvendigt ses et stålrør ført gennem soklen/murværket på sydsiden af bygningen. Røret er af en type og placering, som typisk forbindes med ældre olietanksinstallationer. Efter KL's overtagelse blev der udført en destruktiv undersøgelse, hvor en nedgravet olietank uden prop blev fundet og afdækket i haven, i umiddelbar forlængelse af rørets placering. Tilstedeværelsen af både røret og den konstaterede tank var ikke nævnt i tilstandsrapporten, BBR eller sælgers oplysningsskema.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at røret ved sokkel var synligt ved BS' besigtigelse. Overvejende da Bs har taget forbehold for beplantning dækker for sokkel mod vej og syd.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten må ikke indeholde formodninger om forhold, der ligger uden for bygningen – som fx nedgravede olietanke eller forurening og Bs har taget forbehold for beplantning dækker for sokkel mod vej og syd.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse og bortskaffelse af nedgravet olietank og rør i henhold til gældende miljøregler. Det skønnes at kunne udføres for: kr. 20.000, - inkl. Moms
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes derfor til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Rør ved murværk og stor revne i sokkel Foto 3.	På sydsiden af bygningen ses et stålrør ført gennem soklen. Umiddelbart omkring røret er der en synlig revne i soklen, som løber vertikalt og delvist vandret i overfladen. Revnen fremstår ældre, uden tegn på aktiv bevægelse eller fugtrelaterede følgeskader. Der er ingen afskalning, misfarvning eller løs puds. Revnen vurderes som en mindre stabilitetsrevne, som typisk kan opstå i forbindelse med sætninger kort efter opførelsen. Revnetypen er i tråd med, hvad der almindeligvis ses på ejendomme fra perioden.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes ikke at være sandsynligt, at røret og revnen var synlige ved BS' besigtigelse, da den bygningssagkyndige har taget forbehold for, at beplantning dækkede soklen mod vej og syd (jf. tilstandsrapportens side 8).
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport, når området har været dækket af beplantning på besigtigelsestidspunktet. Dog gælder: Havde revnen været synlig ved BS' besigtigelse, burde den være anført som en mindre skade (grå) – f.eks. som en ældre revne i sokkel omkring en rørgennemføring på sydgavl.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger (grundet beplantningsforbehold)
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen vurderes at kunne ske ved udkradsning og elastisk overfladereparation i revneområde omkring rørgennemføring. Det skønnes at kunne udbedres for kr. 2.000, - inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Dybe huller i murværk Foto. 4-5-6.	Ved besigtigelse blev der konstateret flere punktvis mindre huller og beskadigelser i murværk og fuger på facaderne: Sydgavl: Stedvis mindre huller i mørtelfuge. Gavlen er beskyttet af ca. 30 cm udhæng. Vestfacade: Stedvis mindre huller i mørtelfuge. Facaden er beskyttet af ca. 40–45 cm udhæng inkl. tagrende. Øst facade ved entré: Revnedannelser og løse fuger i hjørne ved vinduesfalse. Indgangspartiet er overdækket. Hullerne er ikke systematiske og har ikke karakter af tidligere installationer. De fremstår som udkradsninger eller beskadigelser, der ikke er blevet udbedret. Ejendommens udhæng yder en vis beskyttelse mod slagregn.
Ad 3. Konklusion:	Det skønnes overvejende sandsynligt, at de beskrevne huller og skader var synlige ved BS' besigtigelse, da de er placeret i øjenhøjde og frit tilgængelige. Overvejende da forholdene fremstår som udkradsede eller nyligt bearbejdede/udviklet, idet mørteloverfladen fremstår frisk og uden alm. ældningsspor.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten. Hullerne fremstår som usædvanlige overfladebeskadigelser og afviger fra almindelig slitage. De har ikke konstruktiv betydning
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Grå Skade: Der ses enkelte spredte, mindre fugeskader i formuren på flere facader (syd-, øst- og vestvendt) Bemærkning: Ikke af konstruktiv betydning, men bør udbedres.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udfugning og tætning af beskadigede fuger. Skønnet udbedringsudgift: kr. 2.500, - inkl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Der er tale om almindelig vedligeholdelse. Forbedringsværdien vurderes til 0 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Fugt i gulve og vægge samt skimmel Foto. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-20 Ad 5. Brug af fugtfjernere, ikke omtalt i rapporten Foto. 18 og 19 Ad 6. Trægulve i stue og soveværelse har løse stave. (delaminering). Foto 21-22 Ad 7. Skjult skorsten i skab med skimmel og salpeter Foto. 19	Ved besigtigelsen blev der konstateret: • Afskallende maling og fugtopsugning ved vægbund i bryggers og stue. • Tapet, som buler og slipper underlaget, særligt på lang væg i stue mod køkken. • Delaminering af gulve i stue og sydøst værelse, hvor tæpper og belægninger er løftet/fjernet. • Lugten af fugt og mikrobiologisk aktivitet var tydelig ved skønsbesigtigelsen. • Skønsmanden udførte fugtmåling i entréens vægbund mod badeværelse. Målingen viste almindelig fugt med en let forhøjelse, som må anses for normal i et ældre uopvarmet hus. Efter overtagelsen har KL fået foretaget destruktive undersøgelser, herunder hul i gulve, demontering af skabe, fjernelse af fodlister og tapet. Undersøgelserne dokumenterer, at: • Murpap/fugtspærre er placeret ca. 3 cm over færdigt gulv, med puds trukket op over paplaget, hvilket kan give en lille risiko for mindre fugt vandring i mørtelpudslag. • Optagning af gulvbelægning har påvist fugt og aftegninger i værelse mod sydvest hvor skabe har været placeret. • Der ses skimmel og saltudtræk ved en skjult indvendig skorsten bag skab og i værelser. • Der forekommer opstigende fugt i vægge og betondæk uden dokumenteret kapillarbrydende lag. • EFI Global laboratorieanalyse (05.02.2025) dokumenterer forekomst af sort skimmel (<i>Stachybotrys</i> sp.) i vægmateriale. • Gulv- og vægopbygninger i flere rum fremstår opfugtet og angrebne. • Tidligere skjulte fugtfjernere, dokumenteret placeret i værelse- og entréskabe, skønnes at have reduceret opstigende fugt og derved minimeret udvikling af fugtrelaterede skader. Fugtfjernere som er dokumenteret placeret i værelse- og entréskabe, hvilket ikke var synligt ved BS' besigtigelse, da garderobeskabe ikke skal åbnes. KL har fremlagt SMS fra sælger, som oplyser, at affugtere har været i brug i 21 år. Dette fremgår ikke af sælgers oplysningsskema.

Skønsmandens erklæring

Ad 4-5-6-7. Konklusion:	Det skønnes ikke at være sandsynligt, at de beskrevne omfattende fugt- og skimmelskader var synlige ved BS' besigtigelse. Dette begrundes med, at: • Ejendommen var beboet, opvarmet og møbleret og der var installeret skjulte fugtfjerner i garderober i BS' besigtigelse. Skabe og fast inventar dækkede vægge og begrænsede den visuelle adgang. • Huset har stået ubeboet og uopvarmet, og uden fugtfjerner siden KL-overtagelsen, hvilket, kombineret med manglende ventilation og lav rumtemperatur i fyringssæson, øger fugtniveauet i terrændæk og indeklima. • I ældre huse uden kapillarbrydende lag og effektiv fugtspærre øges risikoen for opstigende grundfugt, skimmel og materialenedbrydning markant under sådanne forhold. • Der er udført omfattende destruktion for at blotlægge og finde fugtskaderne, som har været skjulte bag overflader og bygningsdele som tapet, maling og belægning og udført efter KL-overtagelse. • BS har taget forbehold for, Væg til væg-tæppe i gang og soveværelse (jf. tilstandsrapportens side 8). Dog vurderes det, at fugtskaden i vægbund i baggangen – ved gulvhjørnet under loftslemmen – med overvejende sandsynlighed var synlig ved BS' besigtigelse og burde have været noteret. Skønsmanden bemærker supplerende, at der ved søgning i arkiv identificeret en tidligere tilstandsrapport fra 2002, hvori der blev registreret opfugtning af indvendige vægge i og omkring entréen ved gulv. • Skønsmanden gør opmærksom på, at BS ikke skal inddrage eller kontrollere tilstandsrapporter, der er ældre end 5 år, og at dette forhold derfor ikke tillægges betydning ved vurderingen af BS' besigtigelse. • Det vurderes dog, at den tidligere registrering understøtter sandsynligheden for, at der har været tilbagevendende fugtpåvirkning over en længere årrække, og at dette kan forklare, hvorfor sælger har anvendt fugtfjernere uden at oplyse herom – muligvis fordi problemet blev betragtet som løst.
Ad 4-5-6-7. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten indeholder ingen registrering af fugt- eller skimmelforhold. Selvom BS ikke må foretage destruktive indgreb og kun er forpligtet til stikprøvevis fugtmålinger i vådrum, vurderes det, at: • Den synlige fugtpåvirkning i vægbund i baggangen burde være registreret i tilstandsrapporten som en skade.

Skønsmandens erklæring

Ad 4-5-6-7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Gul Skade: Der ses puds- og fugtskade i bund af baggangsvæg, særligt mod gulvhjørnet under loftslem. Risiko: Risiko for forværring og følgeskader som fx skimmel.
Ad 4-5-6-7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring i baggang vurderes som lokal reparation af puds og maling samt etablering af fugttæt overfladebehandling i vægbund. Skønnet overslag: kr. 3.500, - inkl. moms (Bemærk: større saneringsarbejder vedr. skjult skimmel m.v. indgår ikke, da disse forhold ikke kunne forventes konstateret af BS.) Men hvis der tages udgangspunkt i total udbedring af hele det samlede fugtrelaterede kompleks (pkt. 4–7): • Affugtning og skimmelsanering • Udskiftning af terrændæk, gulve og vægopbygninger • Teknisk undersøgelse og affaldshåndtering • Installation af ventilationsanlæg til styring af fugt Samlet skønnet overslag: kr. 220.000, - inkl. moms
Ad 4-5-6-7. Forbedringer:	Lokal reparation i baggang. sættes til 0 % forbedringsværdi. Total udbedring. sættes forbedringsværdi til 30 %, svarende til: kr. 66.000, - inkl. Moms
Ad 4-5-6-7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4-5-6-7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Fugeslip omkring vinduer Foto. 23-24-25	Ved besigtigelsen blev der konstateret: • Udvendigt ses fugeslip og revnet eller manglende elastisk fuge omkring vindueskarm mod sydgavl. • Fugen er flere steder adskilt fra murværket, særligt i bund og lodrette sidekarme. • Der ses ikke fugtindtrængning indvendigt i direkte tilknytning til fugeslippet. Den indvendige destruktive undersøgelse i sydøst værelse dokumenterer fugtpåvirkning og skimmel, men skaden er placeret i god afstand fra vinduespartiet og korrelerer ikke direkte med placeringen af det udvendige fugeslip.
Ad 8. Konklusion:	Det skønnes sandsynligt, at det udvendige fugeslip var synligt ved BS' besigtigelse, da forholdet er tydeligt og placeret på frit tilgængelig facade. Det vurderes dog, at der ikke er påvist nogen årsagssammenhæng mellem fugeslip og de konstaterede indvendige fugt- og skimmelskader. De indvendige skader vurderes i stedet at skyldes kuldebroer i hulmur og vinduesfals, hvilket typisk ses i ældre murede konstruktioner uden termisk afbrudt forbindelse.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Fugeslip omkring vinduer vurderes som et alment vedligeholdelsesforhold, som burde være anført i tilstandsrapporten som en grå skade.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Grå Skade: Der ses fugeslip og svigt i elastiske fuger i vindueskarm mod sydgavl, især i bunden af sidekarme. Bemærkning: Udhæng yder vis beskyttelse for skadesudvikling.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udkradsning og ny fuge med elastisk fugemasse. Skønnet udbedringsudgift: kr. 2.800, - inkl. moms
Ad 8. Forbedringer:	Forbedringsværdi sættes til 0 %.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Der er malet over salpeter udtræk på sokkel	Ved besigtigelsen blev der på soklen mod øst facaden mod vejen konstateret: Aftegninger der kunne minde og salpeter udtræk som er overmalet.
Ad 9. Konklusion:	Det skønnes ikke at være sandsynligt, at salpeter udtræk på sokkel var synlige ved BS' besigtigelse, da den bygningssagkyndige har taget forbehold for, at beplantning dækkede soklen mod vej og syd (jf. tilstandsrapportens side 8).
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport, når området har været dækket af beplantning på besigtigelsestidspunktet og der er taget forbehold. Dog gælder: Havde skaden været synlig ved BS' besigtigelse, burde den være anført som en mindre skade (grå)
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger (grundet beplantningsforbehold)
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning og behandling af salpeterudtræk. Reparation med diffusionsåben sokkelmaling. Skønnet udbedringsudgift: kr. 3.500, - inkl. Moms
Ad 9. Forbedringer:	Forbedringsværdi: 0 %
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Gangbro i loftsrumsrum tilstede, men tagrummet kun set fra lem. Foto. 26	Ved skønsbesigtigelsen blev det konstateret, at: Der er etableret gangbro langs kip i tagrummet, som giver adgang til tagrumskonstruktionen. Tagrummet er opført med gitterspær og er ikke blokeret af opbevaring ved skønsmandsbesigtigelsen. Loftshøjden er meget lav, målt til under 0.5 meter, hvilket begrænser den praktiske adgang væsentligt. Tilstandsrapporten anfører, at Loftrum beset i begrænset omfang fra stige pga. pladsforhold
Ad 10. Konklusion:	Det skønnes, at BS med rimelighed har kunnet vælge at foretage besigtigelse fra lemme alene, da loftshøjden er så lav, at tagrummet vurderes som ufremkommeligt i praksis, jf. huseftersynets retningslinjer
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	BS kunne for klarheds skyld have anført gangbroens tilstedeværelse og begrundet den begrænsede besigtigelse med lav loftshøjde, frem for den generelle formulering "pga. pladsforhold".
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er ikke konstateret fejl eller skade. Overslag: Ikke relevant
Ad 10. Forbedringer:	Forbedringsværdi: Ikke relevant
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.