

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 10146

Besigtigelse d.	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Glostrup d. 5. april 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Synligt råd i bjælker i kælder og kældervinduer er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Der var synligt råd, hvilket skulle være noteret i tilstandsrapporten som K3 og UN. Råddet skyldes fugt og årsagen til fugten skulle klarlægges og undersøges nærmere.
2. Manglende fugtmåling. Andre professionelle med byggeteknisk indsigt har vurderet, at der var en fugtig og skimlet lugt i kælder og stueetage, hvilket skulle være noteret i tilstandsrapporten som UN. Fugtmåling kan foretages nemt og uden destruktive indgreb. Fugten er skyld i råd og svamp og skimmeldannelse. Fugten skulle være opdaget, undersøgt og årsagerne klarlagt. Efterfølgende rapporter viser massive fugtproblemer. Den sagkyndige påstår han har målt fugt, enten har de valgte steder ikke været repræsentative eller så har måleren været defekt.
3. Huset har insuffICIENT ventilation i krybekælderen, hvilket skulle være noteret i tilstandsrapporten som K3 og UN. Dårlig ventilation medfører fugt og dermed øges risikoen for råd, svamp og skimmel.
4. Der er i tilstandsrapporten noteret, at huset var beklædt med cellutexplader, som ikke opfylder nutidens brandtekniske krav og er vurderet som K1. Cellutexplader er risikable med hensyn til fugt og skimmel og skulle være vurderet som K3.
5. Der var overset sætningsrevner, som skulle være bemærket som K3. Sætningsrevnerne er registreret af ejendomsforsikringen/Tryg, før Tryg udskiftede bjælkeenderne.
6. Huset er fra 1890 og er, som det var byggeskik, pudset i kalkmørtel. Det er risikabelt at behandle pudsede mure med diffusionstæt overfladebehandling så som plastmaling, da det blandt andet medfører fugtophobning i murværket. Andre professionelle med byggeteknisk indsigt har vurderet, at huset er malet med plastmaling, hvilket skulle være noteret i tilstandsrapporten. Plastmaling virker derudover som medium for skimmelsvamp og derfor uegnet i f.eks. kældre. Plastmalingen burde være vurderet som K3 og UN. Dertil kommer, at man, når man har set det synlige råd, skal finde årsagen hertil, hvilket udover manglende vandret fugtsikring/fundament, lodret fugtsikring også skyldes tæt maling.

	7. Tagkonstruktionen mangler afstivning, hvilket har været synligt for alle med bygningsteknisk forstand og skulle være anført som K3 og UN. 8. Konklusionen: "Huset er i god stand. Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse" var urigtig. Huset skulle være beskrevet "Huset er i meget ringe stand, og ikke velegnet som menneskebolig. Huset skal totalrenoveres eller nedrives. Huset har ingen værdi som det fremstår".
Klagers påstand:	Betaling for rådrelaterede mangler og udgifter: 1. Selvrisko råd og svamp ca. 45.000,- kr. 2. Standsning af rådforårsagende fugt ved etablering af fundament (stabiliserer huset og hindrer opstigende grundfugt), årsagen til råd/svampeskaden. Etablering af berapning og tjæring (lodret fugtsikring) og følgeudgifter ved udgravningen, årsagen til råd/svampeskaden. Pris for fugtstandsning 450.000,- kr. + 125.000,- (retablering efter gravearbejde) i alt 575.000,- kr.. Endelig pris efter ingeniørberegninger vedr. fundament. 3. Fjernelse af forkert maling og retablering af korrekt diffusionsåben overfladebehandling (hindrer fugtophobning og fjerner vækstmedium/skimmelsvamp). Årsag til råd og svampeskaden skulle være opdaget ved UN. Pris 322.000,- kr. 4. Fjernelse af cellutexplader (giver skimmelvækst) og retablering af oprindelig overflade. Anslået pris 15.000. 5. Etablering af forstærkning af tagkonstruktionen (statistiske beregninger). Endelig pris efter ingeniørberegninger. 6. Etablering af korrekt ventilation af krybekælder 7. Byggestyring af skade 8. Ingeniørberegninger fundament og tag 9. Andre udgifter til rådgivere 10. All risk af skaden 11. Evt. husleje
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ejendommen er opført i 1890 Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings tilstand er ringere end tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Gennemgangen skal være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb. Ved gennemgangen i juli 2006 var huset beboet. Væggene

	var beklædte og der blev ikke målt forhøjet fugt. Byggesættet er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er herunder beskrevet, at fundamenter og kældervægge er udført i teglsten. Dette følger datidens byggeskik, men teglsten har ikke samme styrke som beton. Af sælgeroplysningerne fremgår, at der ikke har været sætningsskader, som er udbedrede. Ved huseftersynet var der ingen synlige revner i facader og gavle. Det ligger uden for Huseftersynsordningen at få analyseret den udvendige malerbehandling. Det fremgår af sælgeroplysningerne, at der ikke er udvendigt dræn. En udvendig fugtisolering af kældervæggene er en forbedring af huset. Dette ligger uden for erstatningsansvaret. Jeg ved ikke, hvad der er galt med tagkonstruktionen, men huset har stået der siden 1890, uden at tagkonstruktionen er faldet sammen. Det ligger uden for Huseftersynsordningen at foretage eftervisning og statisk beregning af konstruktioner. Det skal alene bemærkes, hvis der er synlige tegn på svækkelse i form af kraftige nedbøjninger. Krybekælderventilationen er mindre end, hvad der er gældende efter nugældende retningslinier. Ved opførelsen var der ingen byggeforskrifter. Krybekælderen har klaret sig siden 1890. Der er ingen synlige tegn på fugtskader. Jeg må alt i alt afvise at være erstatningsansvarlig i denne sag.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. 7 °C
Øvrige forhold:	Ved besigtigelsen i.f.m. denne skønserklæring var ejendommens installationer delvis nedtaget, og der var nedtaget lofter, gulve, isolering, beklædninger m.v. Alt puds på indvendige vægge i kælder, stueetage og 1. sal var afhugget og bjælkelag fra krybekælder til tagkonstruktion blotlagt. I kælderen var der foretaget opgravning i gulvet, og udvendigt langs kælderydtermurene var der ligeledes foretaget prøveopgravning. Endvidere var stort set alt facadepuds, på nær et mindre område ved tagedløb i vestfacaden afhugget, og en tidligere veranda i nordgavlen fjernet. Klagepunkterne 2 og 8 er ikke behandlet i nærværende erklæring, idet opgaven er at besigtige den ejendom, klagen

	vedrører og beskrive de faktiske forhold omkring den/de bygningsdele klagen vedrører, herunder hvad der kunne/burde være konstateret ved huseftersynet for ca. 5 år siden til brug for nævnets afgørelse i sagen.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ----	Der er udført reparationer i kælderens bjælkelag, som partielt er udskiftet efter råds-kader ifølge det oplyste. Der blev påvist 3 vinduer i kælder, som fremstår med afskalninger i overfladebehandlingen. I det ene vindue i tidligere fyrkælder kunne der konstateres et mindre område i bundrammen med begyndende rådangreb.	
Ad 1. Konklusion:	Hvorvidt råds-kaderne i bjælkelaget kunne konstateres ved den visuelle besigtigelse for 5 år siden, uden brug af destruktive undersøgelsesmetoder, har skønsmanden på baggrund af de pr. d.d. faktiske forhold ingen mening om. Ligeledes kan det ikke med sikkerhed fastslås, om det lille ca. 60 x 60 cm. vindue i den tidligere fyrkælder var råds-kadet på tidspunktet for huseftersynet. Der er efterfølgende fremsendt fotos, der viser, at de råds-kadede partier i bjælkelaget er synliggjort efter foretagelse af destruktive indgreb. Dette menes i øvrigt også at fremgå af diverse undersøgelsesrapporter i sagen.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Hvorvidt råds-kaderne i bjælkelaget kunne konstateres ved den visuelle besigtigelse for 5 år siden, uden brug af destruktive undersøgelsesmetoder, har skønsmanden på baggrund af de pr. d.d. faktiske forhold ingen mening om.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Råds-kader i bjælkelaget er udskiftet via husforsikringen. Omfanget af det indgåede forlig med ejerskifteforsikringen er ikke oplyst.	
Ad 1. Forbedringer:		
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 1. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. ----	Der kunne konstateres ventilationsåbninger, 1 stk. i hver facade. I den høje krybekælder, hvortil der var adgang, er bjælke-laget blotlagt, og der er ingen tegn på skader. Der er ikke foretaget reparationer efter rådskader i lighed med den øvrige kælder.	
Ad 3. Konklusion:	I TR er der ingen bemærkninger om ventilationen i krybekælderen, men en bemærkning på side 4 under bygningsdele, som ikke har kunnet besigtiges: En mindre del af krybekælderen er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsmulighed. Krybekælderen er ikke ventileret optimalt, men sandsynligvis i overensstemmelse med daværende byggeskik.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Idet der ikke var adgangsmulighed til dele af krybekælderen, menes der ikke at være begået fejl eller forsømmelser.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne i forbindelse med etablering af yderligere ventilationsrist skønnes at være kr. 5.000,-	
Ad 3. Forbedringer:	100 %	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 3. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. ----	Alle indvendige pladevægge er nedtaget.	
Ad 4. Konklusion:	Der er opponeret imod, at beskrivelsen vedr. bløde træ-fiberplader i TR ikke også omfatter risiko for skimmel.	
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl eller forsømmelser.	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 4. Forbedringer:		
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 4. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. ----	Ved besigtigelsen var facadepuds stort set nedhugget. I det bagvedliggende murværk kan der konstateres bevægelsesrevner i varierende størrelser, dog umiddelbart ingen kritiske skader.	
Ad 5. Konklusion:	Hvorvidt revneforekomsten kunne konstateres ved huseftersynet, hvor huset fremstod pudset og malet, vides ikke. Efter skønsmandens opfattelse har de foranstaltninger, der efterfølgende er foretaget med husets konstruktioner været medvirkende til det skadesbillede, der ses i dag.	
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Hvorvidt revneforekomsten kunne konstateres ved huseftersynet, hvor huset fremstod pudset og malet, vides ikke.	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 5. Forbedringer:		
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 5. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. ----	Ved besigtigelsen var det malede facadepuds nedhugget på nær et mindre område i vestfacaden. Her kunne det konstateres, at facaden har været malet hvid. I forbindelse med nærværende erklæring er der ikke foretaget en analyse af overfladebehandlingen.	
Ad 6. Konklusion:	Ud fra det lille område med facadepuds og maling er det ikke muligt at vurdere, hvordan facaderne så ud ved huseftersynet. Analyse af den anvendte facademaling er ikke omfattet af Huseftersynsordningen. For så vidt angår den påpegede manglende vandrette- og lodrette fugtspærre samt fundamentsfod, kan dette kun konstateres i forbindelse med destruktivt indgreb, hvilket ikke er omfattet af Huseftersynsordningen.	
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det lille område med facadepuds og maling er det ikke muligt at vurdere, hvordan facaderne så ud ved huseftersynet.	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 6. Forbedringer:		
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 6. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. ----	Tagkonstruktionen er besigtiget fra det blotlagte bjælkelag på 1. salen. Umiddelbart ses ingen tegn på skader i form af nedbøjninger m.v.	
Ad 7. Konklusion:	Da tagkonstruktionen stadig er intakt efter 120 år, vurderes denne stabil. En statisk beregning af tagkonstruktionen henhører ikke under Huseftersynsordningen. Konstruktionen skal bedømmes ud fra opførelsestidspunktet og ikke efter nutidige normer og anvisninger. Tagkonstruktionen er i øvrigt opført som vist på den udleverede tegning og udførelsesmetoden menes derfor at være i overensstemmelse med datidens byggeskik.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl eller forsømmelser.	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 7. Forbedringer:		
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 7. Eventuelt		

