

Besigtigelse	den. 21.juni 2011
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ventilationsriste 2. Sætninger og bagfald i terræn. 3. Manglende omfangsdræn. 4. K3 i rapport af 04 – 08 -2006 fastholdes
Klagers påstand:	AD 1: BS burde have bemærket i tilstandsrapporten, at sokkelventiler sad for tæt på terrænniveau. AD 2: BS burde have bemærket i tilstandsrapporten, at der var bagfald i terræn (fliser) ind mod sokkel. (KL oplyste ved skønsmødet, at under de kraftige regnskyl kunne det konstateres, at vandet strømmede så heftigt ind mod ventilristene i soklen, at det ikke var muligt at feje vandet bort).

	AD 3: BS burde have bemærket i tilstandsrapporten, at der manglede omfangsdræn. AD 4: BS burde have fastholdt K3 bemærkningen fra tilstandsrapport af 04-08-2006, at ventilationsriste mod nord og syd er placeret i terrænniveau.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	AD1: Der er ingen regler for ventilationsristens frihøjde over terræn. De skal blot ligge over terræn. AD 2: Der var intet bagfald på flisebelægningen på besigtigelsestidspunktet. AD 3: Rapporten skal ikke tage stilling til grundvandsforhold og geoteknik, men tegningerne viste en korrekt placering af omfangsdræn. AD 4: Netop p.g.a. omfangsdrænet var bedømmelsen K3 fra 2006 fuldstændig misvisende. Den nuværende vandskade skyldes opstigende grundvand. (BS påpegede desuden ved skønsmødet, at der havde været drænende stenlag i områderne ud for sokkelventilerne, hvilket tillige kan dokumenteres på fotos fra KL)
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, letskyet og ca. 18 grd.
Øvrige forhold:	Ved skønsmødet blev der udleveret digitale fotos til SS, som dokumentation på hvordan forholdene var før ændring af sokkelventilriste, samt omlægning af fliser omkring hus, med henblik på etablering af fald bort fra huset. BS gennemså de udleverede fotos og bekræftede de på fotoene viste forhold. Ved købet af ejendommen, have KL ikke fået udleveret tidligere tilstandsrapporter på ejendommen, som ejendomsmægleren ellers er pligtig til.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Ventilationsriste	Ved skønsmødet var alle sokkelriste ombygget. Endvidere var flise terræn omkring huset omlagt og hævet, så der nu fremstår et mindre fald væk fra bygningen. Det var dermed ikke muligt for SS ved selvsyn at konstatere faktiske forhold, som var gældende under BS besigtigelse. Da der imidlertid er fremlagt fotodokumentation fra KL, som viser faktiske forhold fra før ombygningen, og som BS tillige har accepteret at illustrere gældende forhold ved hans besigtigelse, tager SS udgangspunkt for sine vurderinger ud fra disse fotos. Huset er et svensk bygget træhus med krybekælder på i alt 113 m². Der er 4 stk. sokkelventiler i henholdsvis nord og sydfacaden, men ingen ved gavle. Oprindelige ventiler var ca. 15 x 30 cm (Foto nr. 3) – Nye er ca. 8 x 30 cm (foto nr.1 + 2) og placeret i overkanten af eksisterende murhul, hvorefter nederste del nu er tilstøbt for at etablerer den bedst opnåelig opkant mellem terræn og underkant rist. På ejers fotomateriale fremgår det, at der forekom sætninger i fliseterrænet op mod huset, og som derved medførte bagfald ind mod huset (foto nr. 5). I krybekælderen, som har en frihøjde på ca. 70 cm, er der opmuret 2 langsgående fundamentsvægge, med en indbyrdes afstand på ca. 3 meter, som understøtter etageadskillelsen. Der er kun etableret inspektionsåbninger i de indvendige fundamentsvægge op mod østgavl, ca. 2 meter herfra. Der kan ikke konstateres udført inspektionsåbninger, eller deciderede ventilationsåbninger i de indvendige fundamentsvægge op mod vestgavl (foto nr. 4). Men der fremkommer en åben spalte på ca. 1,5 -2,5 cm mellem indskudsplade af masunite og overkanten på den indvendige fundamentsvæg i hele husets længde, som må anses at give rimelig fordeling af ventilationsluften i krybekælderen (ses også på foto nr. 4).
Ad 1. Konklusion:	Ud fra det foreviste billede dokumentationsmateriale, må det konkluderes, at ventilationsforholdene <u>til</u> krybekælderen, samt <u>inde i</u> krybekælderen, må anses at opfylde konditionerne for god ventilation. MEN, at de oprindelige sokkelventiler i nord og sydfacaden er placeret for tæt på terræn til at kunne hindre indtrængende overfladevand,

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det må forventes, at være alment kendt viden for en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen, at sokkelventiler placeret så tæt på terræn – som i det aktuelle tilfælde, vil indebære en potentiel risiko for indtrængning af overfladevand fra enten kraftig regnskyl, eller smeltevand. Placering af drænende materiale foran, kan give en reducerende effekt for vandindtrængning, men kan aldrig anses for tilstrækkelig sikkerhed for at hindre indstrømning under kraftig regn, eller smeltevand. Specielt ikke, når der tillige forekommer bagfald ind mod ventilåbninger. SBI anvisning nr. 189, anviser, at der bør være min. 8 – 10 cm frihøjde fra underkant sokkelventil til terræn. Denne viden bør være kendt for en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen. Det må derfor anses som en fejl, at BS i sin tilstandsrapport af 18-06-2010, ikke har gjort bemærkninger til dette forhold.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af sokkelventiler, samt tilstøbning af nye mindre ventiler, hævet over terræn, Anslås at kunne udføres for i alt kr.: 5.000,- (der er ikke medregnet honorar for evt. rådgiverbistand, da en sådan eventuel ydelse må anses afgjort af nævnet)
Ad1. Forbedringer:	Der er anses ikke at indgå forbedringer i ovennævnte arbejder.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	Både ejerskifte - og bygningskasko forsikringer har afvist at dække forholdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
AD 2. Sætninger og bagfald i terræn.	Ved skønsmødet var flise terræn omkring huset omlagt og hævet, så der nu fremstår et mindre fald væk fra bygningen. Det var dermed ikke muligt for SS ved selvsyn at konstatere faktiske forhold, som var gældende under BS besigtigelse. Da der imidlertid er fremlagt fotodokumentation fra KL, som viser faktiske forhold fra før ombygningen, og som BS tillige har accepteret at illustrere gældende forhold ved hans besigtigelse, tager SS udgangspunkt for sine vurderinger ud fra disse fotos. Af foto nr. 5 fra KL fremgår det at der er sætninger i fliseterræn op langs huset, som medfører bagfald ind mod huset.
AD 2. Konklusion:	Ud fra det foreviste billede dokumentationsmateriale, må det konkluderes, at der ved BS besigtigelse, var visuelt konstaterbart sætning i terræn, som medvirkede til bagfald ind mod huset.
AD 2. Fejl og forsømmelser:	Selvom forhold uden for selve bygningen ikke er omfattet af huseftersynsordningen, indgår det som en del af den bygningssagkyndiges vurdering, at skulle tage stilling til hvorvidt der er terrænfald ind mod en bygning, som kan medføre risiko for tilstrømning af overfladevand, der kan skade bygningen. Det må derfor anses som en fejl, at BS i sin tilstandsrapport af 18-06-2010, ikke har gjort bemærkninger til dette forhold.
AD 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Omlægning af fliseterræn omkring hus for etablering af fald bort fra huset. Anslås at kunne udføres for i alt kr.: 7.200,- (der er ikke medregnet honorar for evt. rådgiverbistand, da en sådan eventuel ydelse må anses afgjort af nævnet)
AD 2. Forbedringer:	Der er anses ikke at indgå forbedringer i ovennævnte arbejder.
AD 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
AD 2. Eventuelt	Både ejerskifte - og bygningskasko forsikringer har afvist at dække forholdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
AD 3: Manglende omfangsdræn.	Ved løft af brønddæksel til regnvandsbrønd ved hushjørne mod sydvest kunne der ikke visuelt ses tilgang af eventuelt omfangsdræn (foto nr. 7). Der kunne kun registreres tilgang af 2 stk. tørledninger fra tagnedløb, samt afgang til gammel og ny faskine (netop etableret af KL). KL's rådgiver FP fortalte, at han havde undersøgt hos tidligere ejer af ejendommen, at omfangsdrænet var blevet sparet bort under byggeriet. Hvilket var årsag til, at der i tidligere tilstandsrapporter var svaret benægtende til at der var omfangsdræn omkring huset – selvom oprindelige tegninger viste at der skulle være omfangsdræn.
AD 3: Konklusion:	Det må konkluderes at der ikke er omfangsdræn omkring huset.
AD 3: Fejl og forsømmelser:	Det indgår ikke i en bygningssagkyndiges undersøgelsespligt under Huseftersynsordningen, at vurderer hvorvidt der er omfangsdræn omkring en ejendom – da det som oftest ikke er muligt visuelt at kunne konstatere. Hvilket bl.a. er årsag til at det alene hviler på sælger under afsnittet "sælgeroplysninger" at oplyse om dette. Det indgår heller ikke i en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen undersøgelsespligt, at vurdere eventuelle lokale geotekniske grundvandsforhold. BS har derfor ikke begået fejl, ved ikke at vurdere hvorvidt der er omfangsdræn omkring huset, eller undersøge lokale geotekniske grundvandsforhold.
AD 3: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da området falder uden for Huseftersynsordningen, kalkuleres dette punkt ikke.
AD 3: Forbedringer:	0
AD 3: Eventuelle forligsdrøftelser:	0
AD 3: Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. K3 i rapport af 04 – 08 -2006 fastholdes	I tidligere tilstandsrapport af 04 -08 – 2006, fremgår det under pos 2.6, med karakteren K3, følgende tekst: <i>"Ventilationsriste mod nord og syd er placeret i terrænniveau. . Note: Der er risiko for indtrængning af overfladevand, der kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder. terræn bør ændres, så vandindtrænging undgås".</i> I gældende tilstandsrapport af 18-06-2010 er denne bemærkning ikke medtaget. BS begrundelse for dette er, at der på udleverede tegninger fremgik, at der var omfangsdræn – trods det, at der i selvsamme rapport fremgår af sælgeroplysningerne, at dette ikke er tilfældet. Endvidere mente BS, at de udlagte ærte sten foran ventilerne skulle hindre vand i at trænge ind til krybekælder (foto nr. 3). Krybekælderen var desuden knastør ved BS besigtigelse og bar ikke præg af tidligere vandindtrængning. Ved SS inspektion i krybekælderen, kunne der konstateres kraftig opfugtning i bunden af krybekælderen, som var udført med grus. Samt ses opfugtning forned på sokler (foto nr. 8). Som følge af vandindtrængning kunne der stedvist ses mindre spor efter overflade skimmel, samt måles forhøjet opfugtning på op til 20,5 % (foto nr.9) i etageadskillelsen. Foto nr. 10 og 11 viser KL´s foto af opstuvet vand fra vandindtrængning.
Ad 4. Konklusion:	Det findes sandsynliggjort, at de lavt siddende sokkelventiler er den primære årsag til vandindtrænging i krybekælder.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det bør være almen gældende viden for en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen, at sokkelventiler i niveau med terræn kan give anledning til vandindtrænging under kraftig regn – uanset foranliggende terræns beskaffenhed, samt uanset hvorvidt der er omfangsdræn eller ej. Specielt da der er fald i terræn ind mod huset. Det må derfor anses som en fejl, at BS i sin tilstandsrapport af 18-06-2010, ikke har gjort bemærkninger til dette forhold – specielt da det er nævnt i tidligere tilstandsrapport af 04 - 08 - 2006.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Omkostning til udbedring af lavt siddende ventiler, samt opretning af terrænfald er nævnt i foran behandlet klagepunkter (reelt er der tale om et og samme klagepunkt). Her medtages alene omkostning til <u>midlertidig</u> anbringelse af dykpumpe, samt arbejde for bortskaffelse af indtrængt overfladevand. Samt endvidere omkostning til overfladebehandling af undersiden af træetageadskillelsen med egnet imprægneringsmiddel (eksempelvis Gori 22, eller Boracol). (denne behandling anses for fuld tilstrækkelig til eliminering af nuværende skimmelangreb under de aktuelle forhold. Behandlingen skal foretages med fuld åndedrætsbeskyttelse). Anslåede omkostninger: kr. 8.000,- (der er ikke medregnet honorar for evt. rådgiverbistand, da en sådan eventuel ydelse må anses afgjort af nævnet)
Ad 4. Forbedringer:	Der er anses ikke at indgå forbedringer i ovennævnte arbejder.
Ad 4. . Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 4. Eventuelt	Både ejerskifte - og bygningskasko forsikringer har afvist at dække forholdet.