

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11137

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 16. januar 2012 i tidsrummet mellem kl. 10.00 til 12.10
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.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt, skimmel og afskalninger på kældervægge. 2. Fugt, skimmel på bagmur i lejlighed som tidligere har været stald.
Klagers påstand:	KK har anført to punkter, hvor de finder der fejl i tilstandsrapporten, som er udarbejdet af BB. Ad 1.: Det første klageforhold omhandler fugt i kældervæggen, som forårsager mindre områder med fugtpletter, skimmel og enkelte afskalninger. KK finder, at BB har begået en fejl ved ikke at have foretaget fugtmålinger i kælderydervæggen, som derved kunne have klarlagt, hvorvidt der forekom fugt i kældervæggen eller ej. KK har haft et rådgivende ingeniørfirma til at vurdere forholdt i kælderen. Rådgivningsfirmaet har efterfølgende udarbejdet en besigtigelsesrapport, som i denne sag er bilag 2. KK har anmeldt skaderne til sin ejerskifteforsikring, som dog har afvist forholdet med den begrundelse, at de skader, som nu kan konstateres, er hvad der kan forventes af en kælder, der er ca. 110 år gammel. Ad 2.: Det andet klageforhold omhandler fugt i bagmur i en fritliggende bygning, som tidligere har haft status som stald, men som efterfølgende er ombygget til en lejlighed i den ene ende og garage i den anden ende. KK finder, at BB har begået en fejl ved ikke at have foretaget fugtmålinger i bagmuren, som derved kunne have klarlagt, hvorvidt der forekom fugt i bagmuren eller ej. KK finder, at tilstandsrapporten er misvisende og er af den opfattelse, at hvis de havde haft kendskab til disse to forhold

	inden købet af ejendommen, kunne dette have indgået i forhandling af prisen på ejendommen. Ad 1 og 2: KK er enig med BB, at såvel kælder som lejligheden ved bygningsgennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten samt ved overtagelsen af ejendommen fremstod i nymalet stand, og at der ikke forekom de i dag synlige fugtskjolder, skimmel samt mindre afskalninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1.: BB har i sin korrespondance med KK begrundet, hvorfor forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten. <i>"Ved min besigtigelse for 2 år siden, fremstod kælderen nymalet, og uden de nu sete fugtproblemer og spor efter vandindtrængning og fugt, og derfor var det min vurdering, at kælderen fremstod i en stand, der var over middel, for en kælder der er 110 år gammel. Således er der ikke gjort bemærkninger i tilstandsrapporten."</i> <i>"Da tilstandsrapporten ikke omfatter forhold, der opstår eller bliver synlige efter tilstandsrapportens udarbejdelse, må jeg fastholde, at min tilstandsrapport er retvisende, og at forholdet bør være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring".</i> Ad 2.: BB er først i forbindelse med, at KK har anmeldt skaderne til Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, blevet bekendt med forholdet, som omhandler fugt i bagmuren i lejligheden i tidligere staldbygning. Derfor foreligger ingen kommentar/ forklaring vedr. dette forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var overskyet og lidt diset. Temperaturen var ca. 4-6 grader og med en vind fra vest, syd/ vest på 5 til 6 meter per sek.

Øvrige forhold:	Ad 1: Forholdet vedr. fugt i kælderydervægge er anmeldt til KK's ejerskifteforsikring, som ikke ønsker at anerkende det anmeldte forhold, da ejerskifteforsikringen finder, at dette er forventeligt i kældervægge, som er ca. 110 år gamle.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fugt i kælderydervægge.	Ejendommens beboelse (i tilstandsrapporten benævnt som litra A) vurderes at være det oprindelige hovedhus til en større landbrudsejendom, hvor en del af udbygningerne er revet ned. Ejendommen har for år tilbage gennemgået en stor renovering/ istandsættelse af de tidligere ejere og fremstår i dag i en meget god stand. I hovedbygningen forefindes der også en kælder med nedgang fra bryggers/ bagindgang. Kælder er den oprindelige kælder fra ejendommens opførelse i 1900 jf. BBR-meddelelsen. Kælder har oprindelig været anvendt til opbevaring af mad med saltkar m.m. Derefter har kælder fungeret som fyrkælder, antageligvis først med kul- og koksfyre og derefter med oliefyre. I dag forefindes der i kælderen et varmepumpeanlæg til jordvarme samt varmtvandsbeholder. Kælder anvendes, udover også til depot, opbevaring samt vinkælder. Kælderydervæggens konstruktion er udført, primært som et kampestens-/

Ad 2. Fugt i bagmur i lejlighed	betonfundament, men det kan ikke udelukkes, at der også forekommer murede kælderfundamenter enkelte steder. Kældergulvet vurderes at være det oprindelige betongulv, udlagt direkte på terræn. Gulvbelægningen er ny og udført som en sten/ epoxyblanding. I forbindelse med syns- og skønsforretningen har syns- og skønsmanden foretaget fugtmålinger i kælderydervægge, som viste, at der forekom partielt fugt i kælderydervæggene (20 – 45 %), især i den nederste tredjedel af væggen. Enkelte steder i kælderydervæggene, især hvor der kan forekomme stillestående luft i hjørne og bag opbevaringskasse kunne der som følge af fugt registreres skimmeldannelse, begyndende løstsiddende maling og puds. Som tidligere beskrevet i nærværende syns- og skønserklæring forefindes der en lejlighed, hvor de omhandlende fugtige bagmure med dertil begyndende skimmeldannelse, i en tidligere staldbygning, som nu er ombygget. Lejligheder er istandsat ved, at der er støbt nye betongulve, isat nye vinduer og døre samt sandblæst de gl. staldlofter, således at de fremstår i en rustik overflade. Tilsvarende hovedbygning (litra A) fremstår den tidligere staldbygning (litra B) også istandsat fra A til Z, dog vurderes ydervæggene ikke at være istandsat ud over, at de er blevet afrenset for gl. maling og puds, og derefter er påført en ny overfladebehandling. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med renovering af litra B ikke er foretaget en fugtsikring mellem underliggende fundament og overliggende murværk. Dertil kommer, at murværket må antages flere steder at være kompakt murværk og uden isolering (kuldebroer).
--	---

	I forbindelse med syns- og skønsforretningen har syns- og skønsmanden foretaget fugtmålinger i bagmuren, som viste, at der forekom partielt fugt i bagmuren (15–35 %), primært i hjørne og 25–30 cm op ad bagmuren. Enkelte steder i bagmuren, især hvor der kan forekomme stillestående luft i hjørne, under radiatoren m.m., kunne der som følge af fugt i murværket p.g.a af manglende fugtsikring og kuldebroer registreres skimmeldannelse i mindre område.
Ad 1. Konklusion:	Der er syns- og skønsmandens vurdering, at ud fra de oplysninger, som både KK og BB har givet i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om at kældervæggene forekom nymalet og uden synlige skader både i forbindelse gennemgangen af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten samt ved overtagelse af ejendommen, har der ikke været forhold som har givet BB anledning til at foretage yderligere undersøgelser i form af fugtmålinger m.m. Undersøgelsen er ved en bygningsgennemgang for udarbejdelse af en tilstandsrapport stikprøvevis, og selv om BB havde foretaget stikprøvevis fugtmålinger, er det ikke ensbetydende med, at det havde givet indikationer for fugt i kældermuren. Der er syns- og skønsmandens vurdering, at ud fra de oplysninger, som både KK og BB har givet i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, at lejligheden forekom nymalet og uden synlige skader både i forbindelse gennemgangen af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten samt ved overtagelse af ejendommen, har der ikke været forhold som har givet BB anledning til at foretage yderligere undersøgelser i form af fugtmålinger m.m. Undersøgelsen er ved en
Ad 2. Konklusion:	

	bygningsgennemgang for udarbejdelse af en tilstandsrapport stikprøvevis, og selv om BB havde foretaget stikprøvevise fugtmålinger, er det ikke ensbetydende med, at det havde indikeret fugt i muren.
Ad 1. Fejl og forsømmelser: Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønmandens vurdering, at BB ikke skulle have foretaget fugtmålinger af kælderydervæggene, da der umiddelbart ikke er synlige forhold på kældervæggene, som indikerer, at der skulle være fugtproblemer i konstruktionen. Det er syns- og skønmandens vurdering, at BB ikke skulle have foretaget fugtmålinger af bagmurene i lejligheden, da der umiddelbart ikke er synlige forhold på bagmuren, som indikerer, at der skulle være fugtproblemer i konstruktionen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er skønsmandens vurdering, at hvis kælderydervæggene skal sikres mod fugt fra det omkringliggende udvendige terræn, skal der ske en sikring udvendig fra med omfangsdræn og drænplader. Herudover skal alt gl. puds og maling på kældervæggene indvendigt fjernes og efterfølgende behandles med en dertil egnet overfladebehandling til ældre kælderydervægge. En anslået udbedringsudgift for sikring af kældervægge mod fugt skønnes at udgøre kr. 60.000 til 70.000,- inkl. moms, lidt afhængig af hvor det er muligt at tilslutte omfangsdrænet til kloakken. Det er skønsmandens vurdering, at hvis lejlighedens bagmure skal sikres mod optrængende fugt fra underliggende fundament, skal der i mellem fundament og murværket til bagmuren sikres med en fugtspærre. Her ud over skal bagmuren efterisoleres således, at der ikke forekommer kuldebroer. Fugtsikringen kan ske ved at indlægge et stykke murpap eller vandtæt mørtel mellem fundament og overliggende bagmur. For sikring mod kuldebroer kan der

