

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelse d.	9. maj 2012.
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Allerød d. 19. maj 2012	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Angreb af skimmel på kældervæggene.
Klagers påstand:	Dækning af omkostningerne skimmelsanering og forebyggelse af årsagerne til skimmelvæksten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til bilag 5, hvoraf bl.a. fremgår: • <i>Der var ingen synlige tegn på skader på pladebeklædningerne ved gennemgangen.</i> • <i>Der kunne ikke måles unormale fugtforhold for en kælder af denne alder ved gennemgangen. Hvis dette havde været tilfældet, havde jeg jo ikke beskrevet ordet "uhensigtsmæssige konstruktioner under de givne fugtforhold".</i> • <i>Sælger har sagt nej til fugtproblemer i deres 24 år i huset.</i> • <i>Køber har haft skybrudsskade, altså vand i kælderen i 2010.</i> • <i>Først derefter tages aftryksplader af skjulte konstruktioner (bagside af beklædninger)</i> • <i>Køber (der er fejlagtigt skrevet sælger) har ikke reageret på fugtproblemer eller skimmeludvikling, der bekymrede dem, i perioden fra overtagelsen i 2007 frem til marts måned 2011, hvor køber skriver til mig 1. gang – altså ca ½ år efter at der var oversvømmelse i kælderen i sommeren 2010, men 4 år efter sin overtagelse.</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet + 12°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Skimmel i kælder.	I det store kælderrum er kælderydervæggene beklædte med træpaneler. Ved et indboret hul ses, at der bag træpanelerne er isoleret med ca. 20 mm polystyrenskumplader. (Foto 4). En fugtmåling viste højt fugtindhold i træpanelerne, men efterfølgende blev det konstateret, at der på den varme side af isoleringen er opsat en alukraft-dampspærre. Fugtmåleren – Tramex kapacitetsmåler – slår ud for metal. Fugtmålingen var således misvisende. I det store kælderrum er der foretaget 3 destruktive indgreb/ indboringer (Foto 3,4 & 5). KK har selv stået for indboringerne og aftrykkene, som derefter er blevet indsendt til Teknologisk Institut for analyse. Der henvises til sagens bilag 1. I det store kælderrum er der tæppebelægning på underlag af betongulv. I det lille kælderrum er væggene beklædte med bløde træfiberplader (Cellutex-plader). (Foto 6) I det lille kælderrum er der trægulv. I vaskekælderen er der træbeklædt kælderydervæg over badekaret. (Foto 7). Generelt var der ikke visuelle tegn på fugtskader i beklædningerne på kældervæggene. Det skal dog bemærkes, at der i det lille kælderrum var opmagasineret så megen bohav, at kun en lille del af kældervæggene kunne besigtiges. Gulvet kunne ikke besigtiges. Ved fugtmåling i de støbte kældervægge i fyrekælderen målttes normale fugtforhold. (Let forhøjet fugt nederst i kældervæggene).
Ad 1. Konklusion:	Kælderen har oprindeligt været bestemt til helt sekundære formål. På bygningstegningen er rummene benævnt som kedelrum, vaskerum, cykelkælder og hobbyrum. Kælderen er senere indrettet til og anvendt til beboelseslignede formål. Som led i denne ændring er der lagt trægulv i det lille værelse og tæppe i det store kælderrum. Væggene er blevet beklædte med træpaneler

	hhv. bløde træfiberplader. Erfaringerne har vist, at disse beklædninger er fugtteknisk uheldige, hvis ikke fugtproblemet bliver løst. En løsning af fugtproblemerne vil være, at frilægge kælderen udvendigt, nedlægge omfangsdræn, udføre fugtbeskyttelse af at kælderydervæggen med grundmursplade og varmeisolere udvendigt med polystyrenskumplader. Indvendigt fjernes vægbeklædningen, og der skimmelsaneres. Væggene pudsrepareres. Efter endt udtørring opsættes glasfilt, og der males med diffusionsåben maling. Den bedste gulvbelægning er klinker.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved bygninger af denne årgang og med det aktuelle byggesæt er det normalt, at der kan måles forhøjet fugt i kældervægge og kældergulve. I tilstandsrapportens side 3 af 15 oplyses nederst: <i>" Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen"</i> (altså ikke nærliggende risiko for skimmel, som ikke er skadeligt for bygningen). Der er ved gennemgangen ikke set tegn på bygningsskader som følge af fugt. BB har under pkt. 2. Kælder/krybekælder/terrændæk med karakteren K1 bemærket: <i>Trægulv i enkelt rum mod vej. Tæppebelægning på beton i stort kælderreum. U hensigtsmæssigt med trægulv og tæppebelægning med gummivrang på beton ved kældergulve af denne alder og fugtforhold.</i> samt <i>Pladebeklædte vægge i kælder flere steder, u hensigtsmæssig konstruktion på kælderkonstruktioner af denne alder og fugtforhold.</i> Da der ikke er nedbrydninger er anvendelsen af karakteren K1 korrekt. Konklusionen er, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af nærværende tilstandsrapport.
Ad. 1. Overslag over	Nedtagning af 82 m2 vægbeklædning

udbedringsudgifter incl. moms :	Optagning af 33 m2 gulvbelægning Skimmelsanering Kr. 75.000,- Udvendigt dræn, isolering og fugtbeskyttelse Kr. 200.000,- Affugtning, murreparation, maling Kr. 40.000,-
Ad1. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at udgøre Kr. 200.000,-
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.