

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 13108

Besigtigelse d.	23. oktober 2013
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) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Udvendigt terræn er højere end indvendigt og terræn falder ind mod huset ud for stuen. 2. Ulovligt strømuttag i bruseniche.
Klagers påstand:	Ad 1: KL. mener at BB burde have gjort bemærkninger i tilstandsrapporten at udvendigt terræn ligger højere end stuegulvet indv.. Samt at terrænet falder ind mod huset. Da KL´s ejerskifteforsikring har afvist at deltage med erstatning og har henvist til forsømmelse fra den bygningssagkyndige, mener KL at BB skal påtage sig udbedringen af de omkostninger, som hans muremester har givet tilbud på, at udbedringen vil koste. Ad 2: KL. mener at BB burde have burde have gjort bemærkninger til at der var ulovligt eludtag i brusenichen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har ikke forholdt sig til de enkelte klagepunkter. Men oplyser, at man fra firmaet har haft dialog med KL og uden der dog er givet accept af ansvar, har ytret sig positiv overfor en eventuel forligsløsning – hvilket blev tilkendegivet overfor KL, inden sagen blev anmeldt til Klagenævnet. – Efter klagen er sendt til Klagenævnet meddeler BB´s repræsentant, at man nu i stedet afventer Klagenævnets afgørelse. – BB´s repræsentant giver udtryk for stor underen overfor, at man aldrig fra nævnets side har fået oplyst at sagen var rejst i klagenævnet og man derfor aldrig er blevet forespurgt om en stillingtagen til klagemålet. Man blev først gjort opmærksom på klagesagen, da SS fremsendte forslag til mulige datoer for skønsmødet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og letskyet, ca. 15 grader
Øvrige forhold:	Ingen udover foreliggende fremsendt materiale

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Udvendigt terræn er højere end indvendigt og terræn falder ind mod huset ud for stuen.	Ejendommen er en ældre ejendom opført i 1875 og med løbende og senere ombygninger og renoveringer. Soklen er opført med kampesten/beton – Hvilket også er anført af BB i sin tilstandsrapport. Jvnf. Foto nr. 9: Facademur kan måles til ca. 26/27 cm inklusive indvendig forsatsvæg med spånplade. Hvilket indikerer, at facademur er en massiv helstensmur med en indvendig træbeklædt forsatsvæg på lister <u>uden</u> isolering. Det er uvist hvorvidt der er monteret dampspærre bag spånpladen. Jvnf. Foto nr. 1: Ejendommen xx. Beboelsens gavl er placeret ca. 1 meter under vejniveau (vej er helt til venstre i billedet og ca. 5 meter fra gavlhjørnet) Jvnf. Foto nr. 2: Langs husets facade mod vest (mod vej) er der et ca. 2 meter bredt fliseareal, som er afgrænset op mod græsplænen med henholdsvis et kantbrædt og støbt sokkel. I stuen ud for det markerede område er der konstateret vandindtrængning i foråret 2013. Vandindtrængning gennem sokkel er kun registreret i stuen, som er udfor det på fotoet med rødt afmærkede område. Jvnf. Foto nr. 3: Ved gavlhjørne mod vej, kan det konstateres at sokkeloverkant er lidt under terrænniveau. Der er dog ikke registreret fugtproblemer indvendigt i dette område. Jvnf. Foto nr. 4: Ud for stuen, hvor fugtproblemet har vist sig, er sokkelpuds porøs og har flere revnedannelser. Sokkelpudsen indikere/giver en illusion af, at der er en form for sokkelfrihøjde. Jvnf. Foto nr. 5: Rent visuelt, er der intet som indikerer fald ind mod bygningen. Hvilket bekræftes af en kontrol med vaterpas anbragt på fliseareal, som viser at der er et mindre fald <u>bort fra</u> bygningen – målt tre steder. Dog forekommer der en ubetydelig lunkedannelse i et mindre område (rød afmærkning) op mod soklen. Jvnf. Foto nr. 6: Bundstykke på terrasse døren er hævet

	ca. 5 cm over fliseterræn (~ niveaufri adgang). Jvnf. Foto nr. 7: Indvendigt ved terrassedør kan det ses, at gulvet i stuen er beliggende ca. 10 cm. Under fliseterrænnnet udenfor. Udvendigt falder terrænet og er i ca. samme niveau som indenfor ved stuens anden ende. Jvnf. Foto nr. 8: I foråret 2013 (fra marts og frem) har KL konstateret vandindtrængning på gulv i de med rødt markerede områder, når det regnede. Dog primært under længere regnvåde perioder. – Det ses at det oprindelige trægulv er udskiftet og udført i støbt beton Udførelsen af det støbte gulv må antages at være udført af forrige ejer, som i sælgeroplysningen punkt 0.4 oplyser, at der er foretaget ombygninger i hans ejertid (15 år). Herunder bl.a. stuen. I perioden fra efter husets overtagelse og indtil ca. marts 2013, har KL ikke bemærket vandindtrængning. Jvnf. Foto nr. 10: I et enkelt mindre område, kan der måles kraftig opfugtning i spånpladevæg (45,3 %) – Øvrige steder langs soklen dog kun omkring 12 – til ca. 18 % (~ normalområdet). BB's Tilstandsrapport er udført den 10. november 2010. Under pos. 1.2. har BB anført følgende med karakteren K1: <i>K1 Fundamentet fremstår med mindre revner og lettere afskallet overflade.</i> <i>Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.</i> Det fremgår af sælgeroplysningens punkt 2.9, at der er udført dræn omkring husets fundament. – Det er dog uvist, hvordan dette dræn er udført (lerrør – plast – eller blot et sten dræn).
Ad 1. Konklusion:	Det må konkluderes, at husets lave placering i terrænet vil medføre at overfladevand vil løbe ned mod huset og formentlig resultere i et højere liggende sekundært grundvandsspejl. Det må antages, at denne gene har medført at en af husets tidligere ejere, har fået foranlediget udført et dræn omkring huset for at modvirke denne gene. Det må konkluderes, at flisearealet langs husets facade ikke har fald ind mod bygningen, men tværtimod et beskedent fald væk fra huset. – Endvidere skønnes græsplænen - det lille bed, samt kantsætningen langs flisearealet, at udgøre en rimelig "nedsivningszone" for at

	afværge det meste overfladevand. Hvorved det må konkluderes, at der ikke foreligger omstændigheder i det omkringliggende terræn, der umiddelbart giver anledning til bekymring. Hvilket skal sammenholdes med, at er gjort opmærksomhed på at der er udført dræn omkring huset. At der ikke tidligere i KL ejerperiode på nu snart 4 år, er konstateret vandindtrængning, kan evt. skyldes at omfangsdræn har været tilstrækkelig virkningsfuldt tidligere, men nu af en eller anden årsag er mindre virksomt (tilstopning, rødder, eller anden defekt). Da soklen er oplyst at være udført i kampesten/beton, er det erfaringsmæssigt kendt, at denne konstruktion ikke kan forventes at være tæt for vandindtrængning. Når omfangsdræn tilsyneladende ikke længere er så virksomt som tidligere, vil det resultere i en større fugtbelastning på soklen udefra. Denne fugtbelastning – og dermed risiko for vand gennemsivning gennem soklen, bliver forstærket af, at terrænet udvendigt er lidt højere, end indvendigt. Det er dog min overbevisning, at det højere liggende terræn udvendigt, har mindre betydning for vandindtrængningen. Den primære årsag til vandindtrængningen er den udførte sokkelkonstruktion af kampesten/beton. Samt den synlige porøse og revnede sokkelpuds, som ikke længere er i stand til at kunne modstå vandtrykket udefra. Vandtrykket på soklen/fundamentet, bliver eventuelt forstærket af, at omfangsdræn <u>tilsyneladende</u> er blevet mindre virksomt, hvorved jorden op mod fundamentet bliver vandmættet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har beskrevet den manglende sokkelfrihøjde omkring gavlhjørne mod nordvest (mod vej), samt at terrænniveau langs en del af vestfacaden ligger lidt over gulvniveau indvendigt. Forholdet burde have været beskrevet med karakteren K1 og evt. følgende tekst: <i>"Ved gavlhjørne mod nordvest, og et stykke ned langs vestfacade er terræn over sokkelniveau".</i> Note: <i>"Da der ikke umiddelbart er fald ind mod bygningen og det omkringliggende fliseareal skråner nedad mod baghaven, ledes det meste overfladevand væk fra bygningen. Da det endvidere er oplyst, at der er udført omfangsdræn, skønnes der ikke umiddelbart risiko for vandindtrængning gennem sokkel – selvom fundament er opført af kampesten/beton, så længe sokkelpuds holdets</i>

	<i>vedlige og intakt”.</i> Det er ikke en fejl af BB ikke at have beskrevet terrænfald ind mod bygningen – da dette ikke forekommer i et nævneværdigt omfang. Det er ikke en fejl af BB ikke at have nævnt <u>eventuelt</u> problemer med omfangsdrænet, da dette dels ikke er visuelt tilgængeligt og endvidere næppe har været aktuelt under BB’s besigtigelse for nu 4 år siden. Det er ikke skønsmanden muligt på nuværende tidspunkt 4 år efter, at vurdere, hvorvidt det af BB under pos 1.2 omtalte revner og afskalninger på sokkel/fundament, eventuelt skulle have haft karakteren K3 – hvis omfanget af skaderne/forvitringen/nedbrydningen i sokkelpudsen havde haft et tilsvarende udseende den gang, som i dag.
Ad. 1. Overslag over udbedningsudgifter incl. moms:	Omkring liggende højere terræn, samt vandret/let faldende fliseareal, skønnes ikke at være årsag til de i dag konstaterbare fugtskader, men skønnes alene betinget af en ikke vandtæt fundament/sokkel, samt evt. mangelfuld virkende omfangsdræn. Omkostninger til skadeudbedring af fundament/sokkel, (herunder opgravn. + fliseoml.) evt. gennemspulning af dræn, samt udskiftning af fugtskadede spånplader og indv. malerarb., i den forbindelse, kan derfor vurderes til ca. kr. 55.000,-
Ad1. Forbedringer:	Udbedring af den ældre sokkelkonstruktion må anses som forventelig vedligeholdelses/forbedringsarbejde. Forbedringsandel = 90 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB afventer skønserklæring.
Ad1. Eventuelt	Ejerskifteforsikring af afvist dækning oplyser KL (?)

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. ---- Ulovligt strømudtag i bruseniche.	Jvnf. Foto nr. 11: I badeværelse kan det konstateres at der er udført et lampeudtag i vådzoneområdet (brusenichen). Eludtaget har været tilslutnings sted for en el ventilator i loftet. Eludtaget er placeret under brusehovedet og må derfor antages at blive udsat for direkte vandpåvirkning, hver gang der tages brusebad. Ved skønsmødet, var den mekaniske ventilator i loftet demonteret og KL har tapet ledningsshullet til for at undgå kortslutning som følge af vand. Det oplyses, at den mekaniske ventilator har været monteret og aktivt tilsluttet ved BB's besigtigelse. BB har ikke bemærket forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 2. Konklusion:	Eludtaget er ulovligt placeret i vandbelastet vådzoneområde og udgør en reel risiko for, at der kan opstå kortslutning som følge af vandpåvirkning. – I værste fald en personskaderisiko ved berøring i området omkring Eludtaget umiddelbart før en evt. kortslutning, såfremt sikringsrelæet er af ældre dato og ikke tilstrækkeligt hurtigt virkende.
Ad 2 Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af BB ikke at have beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport og givet forholdet karakteren K3.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det skønnes at blænding og flytning af Eludtaget til en lovlig placering, kan udføres for kr. 4.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsandelen = 0
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB afventer skønserklæring.
Ad 2. Eventuelt	Ejerskifteforsikring af afvist dækning oplyser KL (?)