

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13157

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.)	
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) :	1.

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende tætnende kantliste øverst ved grundmurspladerne.
Klagers påstand:	Udskiftning af fugtskadet isolering ved kælderydervæggene og montering af tætnende kantliste.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til ovennævnte bilag 4. Her anfører BB bl.a. at isolering udvendigt af kældervægge samt Platon Grundmursplade ikke er omfattet af Huseftersynsordningen, da de er anbragt uden for fundamenterne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, skyfrit og 12°C.
Øvrige forhold:	Efter overtagelsen af ejendommen den 1.01.2009 har KK bl.a. udgravet terræn under terrassen mod øst samt udført flisedækning ved hussiden mod øst.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Manglende afdækning af grundmurspladen.	I kælderen ses omfattende afskalninger på betonydervæggene. Der måles let forhøjet fugt. I 2 værelser i kælderen er kældervæggene pladebeklædte. Her måles forhøjet fugt i beklædningspladerne. (Foto 3,4,5,6,7,8,9,10). Ved udvendig gavlvæg mod syd ses kanten af grundmurspladerne (Platon-pladerne) over terræn. (Foto 16.). Her ses, at der mangler afdækning med kantliste. Ved hussiden mod vest er der ikke synlige Platon-plader. En let opgravning med hånden viser, at der mangler afdækning med kantliste. (Foto 13,14,15). Ved hussiden mod øst har KK ladet udføre en flisedækning. Højden på flisedækningen er over kanten på Platon-pladerne. Det kan ikke afgøres, om kanten på Platon-pladerne på dette sted har været synlige ved BB's besigtigelse. (Foto 11). Ved skuret under terrassen, hvor KK har etableret udgravning til et skur, ses grundmurspladen placeret uden på kældervæggens mineraluldsisolering. (Foto 12). Isoleringstykkelsen er 15 cm.
Ad 1. Konklusion:	Platon Grundmursplade har senere ændret navn til ICOPAL Fonda Universal. Pladerne er et plastikprodukt med indbyggede knopper. Når knopperne anbringes mod en berappet kælderydervæg, vil der opstå en ca. 8 mm luftspalte. Vand, der udefra trænger ind til denne luftspalte vil sive ned og opfanges af drænet. Damp fra kælderen vil trænge ud gennem kælderydervæggen og kondensere på grundmurspladen. Kondensatet vil synke ned til drænet. Ventilationen vil i øvrigt bevirke, at fugt fra kælderydervæggen vil trænge ud i luftspalten og ventileres til det fri. Udtørringen af kælderydervæggene vil blive fremskyndet af en udvendig varmeisolering. Den udvendige varmeisolering vil forhøje varmen i

	kældervæggen, hvorved kondensering og opfugtning af kældervæggene undgås. Der henvises til SBI anvisning 178, 1993: Bygningers fugtisolering samt SBI anvisning 224, 2013, Fugt i bygninger. I nærværende sag er varmeisoleringen i form af hårde mineraluldsbatts placeret direkte mod kældervæggen. Grundmurspladen er anbragt uden på mineraluldspladerne. Jordtrykket vil trykke knopperne på grundmurspladerne ind i mineraluldsisoleringen og derved hindre ventilationen og den mulige nedsivning af vand til drænet. Der er tale om en skjult fejlkonstruktion, som vurderes at være hovedårsagen til, at kældervæggene har en fortsat opfugtning med risiko for skimmeldannelse. Den manglende afdækning øverst på Platonpladerne skønnes at bidrage sekundært til kældervæggenes fugtindhold. KK oplyste, at den udvendige fugtbeskyttelse med Platonplader og den udvendige isolering er udført 1 – 2 år før deres overtagelse af huset, altså 2007-2008. De ovenfor anførte anvisninger var gældende på dette tidspunkt. Det er skønsmandens vurdering, at den konstaterede fejlagtige opbygning med isolering og Platonplader ikke har bidraget til den tilsigtede udtørring af kælderydervæggene. Opfugtningen af kælderydervæggene svarer til, hvad der kan forventes ved et hus af denne alder og en konstruktion uden udvendig fugtspærre og varmeisolering.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De opfugtede kældervægge og indvendige afskalninger er nævnt i tilstandsrapporten. Det er en fejl, at den manglende afdækning af grundmurspladen ved husgavl mod syd ikke er bemærket. Men den manglende afdækning er som nævnt ikke hovedårsagen til fugtproblemerne ved kælderydervæggene.

	Det kræver en opgravning for at konstatere, at isolering og Platonplader er fejlanbragt. En bygningssagkyndig skal ikke foretage opgravninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Afdækning med kantliste langs 35 meter mur: Kr. 7.500,00. Udskiftning af isolering og platonplader samt berapning af udvendige kældervægssider under jord: 35 lbm kælderydervæg i 1,5 meters dybde: Kr. 190.000,-.
Ad1. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udbedring af konstruktionsfejl.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.