

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14 020

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):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagkonstruktion bygning A:
 - a. Der mangler en kvalitativ vurdering af tagbelægningens tilstand ved huseftersynet
 - b. Vurdering af tagbelægningens tilstand ved snedække.
 - c. Tvetydige svar med hensyn til tilgængelighed.
2. Indvendig del af ydervægge i stueplan, soveværelse og vindueslysninger er ulovligt beklædt med Cellutexplader.
3. Det burde være nævnt i tilstandsrapporten, at vinduer i stueetagen er udført i jern, da det giver stor risiko for svampeangreb og forholdet burde være karakteriseret med K3.
4. Indvendig beklædning af ydervægge i kælderrum mod vest er udført med Cellutexplader. Forholdet er karakteriseret med K0, burde være karakteriseret med K2.
5. Dele af indvendige vægge på 1.sal består af presset hvedehalm med pap på 2 sider, dette byggemateriale er ikke nævnt i rapporten. Der burde være foretaget en nærmere undersøgelse og en angivelse af materialet.
6. Beklædninger med Cellutex af bagmure og beklædninger i kælderen burde være angivet under side 18-19 Bygningskonstruktioner. I det der henvises til håndbogen vedrørende særlige opmærksomhedspunkter.

Klagers påstand:

I det faste skab i soveværelset har der været massiv skimmelvækst på alt tøjet. Og børnene blev syge når de var i huset.
KK (lejer) måtte derfor fraflytte huset midt i september måned i 2013.
KK oplevede også kraftig vækst af mug på metalvinduerne i hele stueetagen.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

BB henviser til sine skriftlige svar på klagen dateret 18. april 2014.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og ca. 22 grader.
Øvrige forhold:	Huset var tomt ved besigtigelsen i dag, lejer er fraflyttet huset midt i september måned 2013.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. 1. Tagkonstruktion bygning A: a. Der mangler en kvalitativ vurdering af tagbelægningens tilstand ved huseftersynet b. Vurdering af tagbelægningens tilstand og levetid ved snedække. c. Tvetydige svar med hensyn til tilgængelighed.	a. På side 6 i Tilstandsrapporten er der under Bemærkninger taget et forbehold under punkt 2 hvor der spørges: Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Der er afkrydset i ja-feltet og tilføjet: Tagfladerne på alle bygningerne er dækket af sne. BS har derudover tilføjet: Vedrørende tagdækningens tilstand den 9. maj 2011 henvises til tilstandsrapport xx. Ved gennemgangen i dag er det skønsmandens vurdering, at tilstanden på tagbelægningen ikke er væsentlig ændret siden registreringen i 2011. b. På side 6 i Tilstandsrapporten er der under <i>Bygningsbeskrivelse</i> anført hvorledes den bygningssagkyndige skal angive den forventede restlevetid for bygningens tag. Heri gøres opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Der foretages altså <u>ikke</u> et individuelt skøn, og der tages ikke højde for mulige skade ved det konkrete tag. Disse eventuelle skader vil fremgå under registrering af bygningens tilstand. (Dog ikke i denne sag, hvor der er taget forbehold på grund af snedække). c. På side 6 i tilstandsrapporten under punkt 1 skal der svares på følgende: <i>Er der bygningsdele som er gjort utilgængelige?</i> Hvis den bygningssagkyndige er forhindret i at besigtige en normalt tilgængelig bygningsdel eller konstruktion på grund af <u>bevidst</u> blokerede adgangsmuligheder, skal det her præcist angives, hvilke bygningsdele der ikke er besigtiget, og hvori blokeringen består. Under punkt 2 skal der svares på: <i>Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?</i> Hvis der på grunde af unormale adgangsforhold ikke kunne foretages en forsvarlig besigtigelse og det derfor er nødvendigt at tage forbehold skal det angives her.
Ad 1. Konklusion:	a. Det er skønsmandens vurdering, at med det anførte forbehold, var det ikke muligt at besigtige tagbelægningens tilstand.

	BS har henvist til den tidligere rapport xx (burde være xx, der må være tale om en slåfejl), hvilket i henhold til Håndbogen for Beskikkede bygningssagkyndige giver god mening og må betragtes som en faglig set nyttig oplysning. b. Vurderingen af taget restlevetid er korrekt gennemført efter Huseftersynsordningens retningslinjer. c. Vurderingen af tilgængelighed er korrekt gennemført efter Huseftersynsordningens retningslinjer.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	a. b. og c. Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved nogen af ovenstående klagepunkter.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke vurderet
Ad 1. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Indvendig del af ydervægge i stueplan, soveværelse og vindueslysninger er ulovligt beklædt med Cellutexplader. Foto nr. 5 og 6	I soveværelse mod nordøst er ydervægge beklædt med Cellutexplader. Pladerne er klæbet direkte på væggen. I alle øvrige rum i stueplan kunne der ikke konstateres beklædning med Cellutexplader. I stue mod vest kunne det konstateres, at vindueslysningerne var beklædt med ca. 10 mm polystyren. Klager har udskåret et stykke plade på ca. 50 x 60 cm i fast skab mod nordfacaden. Her kunne der ikke konstateres nogen skader i form af mugpletter eller fugt. Ligesom der ikke kunne konstateres fugt i de øvrige vægge ved en almindelig kontrolmåling. Klædeskabet var tørt og uden tegn på mugpletter.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes, at forholdene var de samme i dag som ved huseftersynet, altså ingen skader eller tegn på skader. De brune pletter på den oprindelige tapet vurderes at være rester af den monterings lim, som er anvendt ved opsætningen af Cellutexpladerne.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved Huseftersynet. Det var almindeligt før 1967, at anvende Cellutexplader som isolering af ydervægge. Først efter 1967 blev pladerne kendt uegnet til brug som beklædning af vægge på grund af den forøgede brandfare, disse plader kunne medføre. Det er ikke muligt at fastlægge hvornår pladerne er monteret, men er de monteret før 1967, er de ikke ulovlige i dag. Huset er opført i 1936.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En nedtagning af pladerne vurderes at koste kr. 8.000,00
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, da reparation og nymaling ikke indgår i ovenstående pris.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Det burde være nævnt i tilstandsrapporten, at vinduer i stueetagen er udført i jern, da det giver stor risiko for svampeangreb og forholdet burde være karakteriseret med K3. Foto nr. 7, 13 og 14	I stueplan er alle vinduer udført i metal (karme og rammer) Det kan konstateres, at der har været angreb af mug på karme og rammer som nu fremstår som sorte skjolder. Ved synet i dag var mugvæksten aftørret og alt var tørt.
Ad 3. Konklusion:	Det er ikke muligt i dag at vurdere tilstanden ved huseftersynet. BB fremfører, at vinduerne var tørre ved huseftersynet og uden mugskjolder. Det er ikke usædvanligt at se huse fra 30-erne udført med den type vinduer. I tilstandsrapporten side 18 er vinduerne registreret som udført af <i>Metal</i>. Når der er tale om vinduer af metal, vil der opstå kondensdannelse på karme og rammer ved bestemte temperatur og fugtforhold. Det må derfor betragtes som en normal rutine at aftørre karme og rammer, så der ikke skabes mulighed for skimmelvækst.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved huseftersynet, alene af den grund, at der ikke kan konstateres fysiske skader på vinduerne, men alene skjolder efter mugvækst, som det ses i dag.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udskiftning af samtlige metalvinduer vurderes at koste Kr. 100 - 120.000,00.

Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsdelen vurderes til 80 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Indvendig beklædning af ydervægge i kælderrum mod vest er udført med Cellutexplader. Forholdet er karakteriseret med K0, burde være karakteriseret med K2. Foto nr. 8 og 9	I vestvendt rum i kælderen har ydervægge været beklædt med Celutexplader på listeunderlag. I dag var hele beklædningen og underlaget fjernet bortset fra en rest bag radiatoren midt på vestvendt væg. Ved kontrolmåling kunne det konstateres, at der var forhøjet fugt i væggene til ca. 80 cm op fra gulv. Ydervægge er oprindeligt opført i beton og pudset. I dag var det meste af pudsen fjernet af klager. Der kunne konstateres en svag muglugt i kælderen, men ikke synlige mugskjolder.
Ad 4. Konklusion:	Der er tale om en helt almindelig udførelsesmetode af en kælder på opførelsetidspunktet i 1930-erne. Væggene blev støbt i beton, en konstruktion som ikke er tæt overfor opstigende grundfugt eller indsivning af overfladevand, og som derfor næsten altid vil være fugtige, lidt afhængig af nedbørsmængderne. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at beklæde væggene med fugtfølsomme materialer som Cellutexplader. Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten:
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har registreret Cellutex som brandfarligt materiale og givet karakteren K0, men burde også have registreret den åbenbare fugtfølsomme beklædning på ydervæggene. Kunne være registreret som følger: <i>K3: I værelse mod vest er kælderydervæggene beklædt med Cellutexplader på lister.</i> <i>Note: Pladerne er fugtfølsomme og er derfor ikke egnet som beklædning af fugtige miljøer som kældervægge.</i>

	<i>Der gives karakteren K3, fordi der kan være tale om personfare da der er nærliggende risiko for skimmelvækst.</i> I Håndbogen side 29, under eksempler på kritiske skader står: <i>Konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskade, og som er åbenbar og visuel, herunder organisk/fugtabsorberende materialer i fugtige miljøer, der kan danne grobund for skimmelvækst.</i> Og i Håndbogen på side 44 står: <i>I forbindelse med undersøgelse af kældre, bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på:</i> <i>Beklædninger af gulv og vægge i kælder, hvor fugt kan ophobes bag beklædninger.</i> Det er skønsmandens vurdering at BS har begået forsømmelse ved ikke at registrere forholdet
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er tale om ca. 40 kvm vægflade. Nedtagning af plader med listeunderlag, afrensning af gammel puds og rengøring efter skimmelvækst. Derefter ny puds (hydraulisk). Samlet pris vurderes til Kr. 60.000,00
Ad 4. Forbedringer:	Da der er tale om byggefejl (fugtfølsom beklædning af en fugtig væg), er der i udgangspunktet ikke fradrag for forbedringer. Byggefejlen vedrører beklædningen og afrensningen efter skimmelvækst som udgør ca. Kr. 30.000,00. Men da BS har anbefalet, at fjerne de brandfarlige materialer, er det min vurdering, at beløbet bør nedsættes til det halve, da klager har haft mulighed for at vurdere en pris på fjernelsen af beklædningen. Afrensning af puds og påføring af ny puds udgør ca. Kr. 30.000,00. Der er tale om en ejendom fra 1936 hvor pudslagets restlevetid vurderes til 20 %. Forbedringen udgør derefter 80 % af Kr. 30.000 = Kr. 24.000,00. De samlede "forbedringer" kan derefter sættes til Kr. 24.000,00 + 1/2 x 30.000,00 = Kr. 39.000,00
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Dele af indvendige vægge på 1.sal består af presset hvedehalm med pap på 2 sider, dette byggemateriale er ikke nævnt i rapporten. Der burde være foretaget en nærmere undersøgelse og en angivelse af materialet. Foto nr. 10 og 11	Før synet havde klager foretaget en udskæring af en mindre del af skunkvæggen på 1. sal, et stykke af vægkonstruktionen på ca. 50 x 50 cm. Her kunne det konstateres, at væggen bestod af en 5 cm tyk halmplade. Pladen er opbygget af et ca. 5 cm tykt lag presset halm med et kraftigt papirlag på begge sider.
Ad 5. Konklusion:	Ved opslag i Dansk Byggeskik findes fra juli 1949 følgende om halmplader på træskellet: <i>Nævnte vægelement finder anvendelse til opdeling af rum i mindre, fritliggende 1-etages bygninger med udnyttet tagetage til bolig for en familie.</i> Efter skønsmandens vurdering, kan de pågældende vægge være monteret engang umiddelbart efter 1949 og med overvejende sandsynlighed inden 1967, hvor de formentlig derefter er kendt uegnet til vægbeklædning på grund af manglende brandbeskyttelses evne.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Ligesom det ikke har været muligt for BS, at angive hvilket materiale der har været tale om, da det i givet fald ville kræve et destruktivt indgreb for at fastlægge dette. Hvilket ikke er omfattet af Huseftersynsordningen.
Ad 5. Overslag udbedringsudgifter inkl. moms:	En udskiftning af samtlige vægge på 1. sal skønnes at koste Kr. 90 – 110.000,00
Ad 5. Forbedringer:	Forbedringsdelen vurderes at udgøre 100 %, da de nuværende vægge vurderes at være fuldt lovlige.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Beklædninger med Cellutex af bagmure og beklædninger i kælderen burde være angivet under side 18-19 Bygningskonstruktioner. I det der henvises til håndbogen vedrørende særlige opmærksomhedspunkter.	1. Ved prøvebankning på vægge i soveværelset kan det konstateres, at ydervægge er beklædt med Cellutexplader. 2. I kælderrum mod vest kan det konstateres, at ydervægge er beklædt med Cellutexplader på listeunderlag.
Ad 6. Konklusion:	1. Det vurderes, at det samme kunne konstateres ved huseftersynet. 2. Denne antagelse bygger på, at der er ca. 5 % tilbage af beklædningen ved synet, resten var fjernet. Men baseret på de 5 % beklædning bag radiatoren, og at BS accepterede, at alle ydervægge var beklædt ligedan ved huseftersynet, er det skønsmandens vurdering at denne antagelse står til troende: - at alle ydervægge i rummet var beklædt med Cellutexplader opsat på lister.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Set i forhold til klager, er det min vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Skaderne ved de pågældende forhold er vurderet i klagepunkt 2 og 4.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet
Ad 6. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger