

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14030

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.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. Fugtopstigning i indvendige skillevægge 2. Kuldebroer omkring fundamenter i tidligere garage
Klagers påstand:	1. En udbedring er anerkendt af ejerskifteforsikringen med fradrag for selvrisikoen. KL ønsker forholdet udbedret og selvrisikoen på 24.000 kr dækket. 2. Forholdet er afvist af ejerskifteforsikringen og KL ønsker dækning for omkostningerne til en udbedring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Forholdet har ikke kunnet konstateres ved besigtigelsen og tilstandsrapporten er retvisende i beskrivelsen. 2. Der foreligger ikke en skade og tilstandsrapporten er retvisende
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre enfamiliehus, opført i 1962 i 1 plan og med ganske lav taghældning. Ejendommen er meget lavt beliggende i området omkring, i terrænkote 1,60. Huset er født med krybekælder og sælger har jf. oplysninger i tilstandsrapporten ændret konstruktionen til et støbt terrændæk. Se oversigtsfoto 1 og 2.

	BS har besigtiget ejendommen to gange. Den indklagede tilstandsrapport er en fornyelse af en tidligere tilstandsrapport fra september 2012. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 30. april 2012 og er således udarbejdet under retningslinjerne i den tidligere håndbog.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Fugtopstigning i indvendige skillevægge
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	KL oplyser, at ejendommen er meget fugtig og at der konstant må luftes ud og aftørres vand fra vinduer. KL har efter overtagelsen påbegyndt en re- novering og konstaterede fugt under gulve- ne samt en periodisk kraftig opfugtning af de indvendige skillevægge. KL har ved et ingeniørfirma fået udarbejdet to rapporter, der er fremsendt som bilag til sagen. I rapporterne redegøres for forhøje- de fugtkoncentrationer i gulve og vægge samt et forslag til afhjælpning af dette. Ved skønsforretningen kunne der i hjørnet, længst mod nordøst, måles lokal opfugtning over et vægstykke på ca. 2 meter. På alle øvrige vægge måles ingen fugt – og ingen forskel i opfugtningen langs terræn- dækket og i en højde på hhv. 1 og 2 meter over gulv. I fodlister måles stikprøvevist en opfugtning på 14-15%, hvilket for årstiden er ganske normalt. Se foto 3. KL har fjernet gulvbelægningen i værelset mod nordøst og hugget hul i terrændækket for at undersøge konstruktionen. Se foto 4. Der er ingen fugtmembran i de indvendige skillevægge, mens der faktisk findes en fugtmembran i ydervægskonstruktionen. Der kan ikke måles nogen forskel i opfugt- ningen af ydervæggen, hhv. over og under fugtspærren, se foto 5 og 6.

Ad 1. Konklusion:	Fugtproblemet er faktisk ud fra KL's beskrivelser og ud fra de fremlagte ingeniørrapporter. Ved skønsforretningen kunne der ikke konstateres nogen opfugtning, der kunne forventes noteret i en tilstandsrapport. En opfugtning er enten periodisk eller må tilskrives et skjult forhold.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Opfugtningen er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket på det foreliggende grundlag må anses for at være korrekt. Tilstandsrapporten vurderes derfor som retvisende for forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er i sagen fremlagt et tilbud på etablering af fugtmembran og kantisolering på i alt 206.250 kr. Udgiften er anerkendt af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag for en selvrisiko på 24.000 kr. Omkostningen er rimelig, men løsningen er efter min opfattelse tvivlsom – og i værste fald virkningsløs. Såfremt fugtmembranen har den afgørende virkning, som den tilskrives i rapporterne, da kan det næppe forklares, hvorfor der ikke kan måles nogen forskel i fugtniveauet i ydervæggene over og under den fugtmembran, der faktisk findes i disse, jf. billede 5 og 6. Som alternativ foranstaltning bør det overvejes at etablere et Genveks-anlæg til regulering af indeklimaet, udtørring af rummene og konstruktionerne og dermed reducere betydningen af kuldebroernes betydning for kondensdannelsen. Et genveks-anlæg vurderes at kunne etableres for ca. 65.000 kr, incl. moms.

Ad 1. Forbedringer:	Såfremt den af ejerskifteforsikringen godkendte metode anvendes, vil hele renoveringen være en reparation. Forbedringsværdien ansættes her til 0 %. Såfremt forholdet udbedres ved etablering af et Genveks-anlæg, vil hele monteringen være en forbedring. Forbedringsværdien må derfor her ansættes til 100 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Kuldebroer omkring fundamenter i tidligere garage
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	En tidligere garage langs husets vestgavl er ombygget til beboelse. Der er indrettet bryggers mod nordvest og et kontor mod sydvest, se foto 1. Konstruktionen er udført som en klassisk garagekonstruktion med et lavtliggende terrændæk, udstøbt i beton samt fundamenter af beton. Se foto 7 og 8. Betonfundamentene er ikke kondensisolerede og virker som kuldebro. Den forhøjede rumfugt giver kondens på de kolde overflader samt skimmelvækst, se foto 3. Der kan ikke registreres nogen opfugtning, i fodlisterne i hjørnet mod sydvest måles en fugtighed på 15 %, jf. foto 3 samt besvarelsen for klagepunkt 1.
Ad 2. Konklusion:	Konstruktionen er ikke hensigtsmæssig, men der foreligger ikke nogen skade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, hvilket er korrekt da der ikke foreligger nogen skade. Tilstandsrapporten er derfor retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres ved en udvendig efterisolering af fundament og gavlmur. Udbedringen skønnes at kunne udføres for ca. 75.000 kr.

	Kuldebroens betydning vil kunne reduceres ved montering af et Genveks-anlæg til regulering af indeklimaet. Anlægget vil kunne monteres for ca. 65.000 kr, jf. besvarelsen af klagepunkt 1.
Ad 2. Forbedringer:	Såfremt ydervægge og fundamenter efterisoleres vil der være tale om en ren forbedring. Forbedringsværdien ansættes til 100 %. Såfremt forholdet afhjælpes ved etablering af et Genveks-anlæg, vil hele monteringen være en forbedring. Forbedringsværdien ansættes til 100 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger