

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14040

Besigtigelsesdato:	
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 deltager 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:	Ad. 1. Der er konstateret fugt og skimmel bag kælderens pladebeklædning.
Klagers påstand:	Der klages over mangelfuld tilstandsrapport, da forhold omkring beklædning og isolering af kældervægge ikke er overført til tilstandsrapporten. Kælderen lever efter konstatering af skaden ikke længere op til den stand som K.K. troede ud fra de tilgængelige oplysninger på købstidspunktet og mener at kælderen nu er i væsentlig ringere stand og brugbarhed efter konstatering af fugt og skimmel i de pladebeklædte vægge. K.K. oplyser at tilstandsrapporten af 02-08-2012 har ingen bemærkninger under pkt.2 kælder K.K. mener, at UN i tidligere tilstandsrapport burde være overført til tilstandsrapporten og at fugtigheden / mulighed for skimmelsvampe burde være konstateret ved huseftersynet og fremgå af tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet. K.K. ville i forbindelse med huskøbet have haft mulighed for at forhandle i prisen eller aftale en udbedring af forholdene med sælger, såfremt kælderens tilstand havde været kendt. K.K.'s krav er udbedring af kælderen således at kælderen er i samme stand som på overtagelsestidspunktet. - fjerne fugt, isolering og beklædning. - etablering af varmekilder i alle kælderrum. - Isolering af etageadskillelse mellem kælder og bolig. K.K. har anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen, som har opgjort skaden til kr. 129.749.- inkl. moms. K.K.'s krav er betaling af selvrisko ved ejerskifteforsikringen på kr. 5.000.-, samt udbedring af skaden, som ikke kan igangsættes før byggesagkyndig har erkendt erstatningsansvar.

Den bygnings-sagkyndiges forklaring:	B.B. Mødte ikke, men blev ringet op under syns- og skønsforretningen. B.B. oplyste, at der var blevet taget fejl af mødedato, men oplyste at der ville blive fremsendt en skriftlig redegørelse, som endnu ikke er modtaget. B.B. mener at det er en skjult skade, der ikke har været mulighed for at se. Der henvises til tidligere tilstandsrapport fra den 01-09-2009, hvor den daværende ejer har oplyst at kælderen er blevet istandsat med bl. nye gulvfliser samt isolering af kælderydervæg med træskelet og gipsplader og den pågældende bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført – ingen bemærkninger til kælderen. Ved B.B.'s besigtigelse den 28-07-2011 var der ingen skader eller indikation på skader i kælderen, derfor ingen bemærkninger i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet:	Sol – letskyet.
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 1. Der er konstateret fugt og skimmel bag kælders pladebeklædning.	Ejendommen er en 1½-plans villa opført i 1954. med kælder under hele boligen. Foto nr. 1. Ved gennemgangen var der ikke tegninger til rådighed. Det skønnes at kælderydervæggene er opbygget af beton under terræn ca. 1,2 m og det antages at der er hulmur over sokkel. Indvendige kælderskillevægge består af mursten, som er pladebeklædt på begge sider med gipsplader og malerbehandlet. På kælderydervægge er der indvendig opsat træunderlag, isoleret med 30 – 40 mm isolering, pladebeklædt med gipsplader, som er malerbehandlet. På nederste del, mod betonsokkel er der monteret bitumenpap. Kælderen er opdelt i 4 rum, hvoraf trapperum/indgangsrum mod NØ har en mindre radiator. Øvrige rum er uopvarmet, men opvarmes ved varmetab fra forsyningsrør til radiatorer i stueplan. Kælderrum mod SØ er indrettet som vaskerum med vaskemaskine, tørretumbler og tørresnor. Kælderrum mod SV er møbleret. I kælderrum mod NV er beklædningen nedtaget, da K.K. kunne konstatere at denne var opfugtet og det var begyndt at lugte i rummet. I kælderydermuren kan der måles en kraftig opfugtning og der kan konstateres pudsnedfald. Foto nr. 2 - 3 I øvrige kælderrum kan der i den indvendige beklædning registreres fugtighed mellem 7%-17%, hvilket ikke er unormal for en uopvarmet kælder, der kan ikke registreres kælderlugt eller andet unormalt i beklædningen. Foto nr. 4 Der er flere steder ved gulv skåret et hul i beklædningen, og her kan i oprindelig sokkel måles en forholdsvis høj fugtighed.

	Udvendig er der terrænbelægning, som på nord- og sydsiden falder mod en hulning (lunke) i belægningen ud for husets NV hjørne, hvor der skønnes vil dannes en vandansamling efter regnskyl. Foto nr. 5 og 6 Ved NV hjørne er der tagnedløb og på vestfacaden af kælderrummet er der optaget belægningssten mellem tagnedløb ved NV hjørne og tagnedløb ved udestue. Foto nr. 7 Ejer oplyser at tagnedløbet fra udestuen er tilsluttet tagnedløbet for ca. et halvt år siden. Tagnedløbet skønnes interimistisk samlet ved tagrende og er beskadiget øverst ved bøjningen. Foto nr. 8 B.B. har i tilstandsrapporten fra den 02-08-2012 givet karakteren K1 med følgende tekst: <i>Nedløbsrøret er ikke ført til tagbrønd og er afsluttet cirka 20 cm over terræn, hvilket alene medfører en mindre misfarvning af fundamentet.</i> Det skønnes at tagvandet herfra har løbet langs vestfacade til fordybningen ved NV hjørne.
--	--

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Konklusion:	Forsatsvæggene og træunderlag må ikke være monteret direkte på kælderydermurenes bagside, da der kan være fare for dannelse af fugt- og skimmelskader bag beklædningen. I en 60 år gamle kældre er det almindeligt, at der forekommer fugt i niveau som registreret ved denne. Problemet vil være årstidsbestemt delvist af grundfugt og udeluftens fugtighed, som om sommeren kan være relativ høj og medføre kondens. Herudover skønnes det, at kælderen tilføres mindre mængder fugt i form af tøjvask og tørring. Normalt skal kældere udluftes og måske også opvarmes. Det er en hårfin balance mellem fugttilførsel og udluftning, bliver balancen forrykket kan en tør kælder blive fugtig med heraf følgende skader. I den aktuelle kælder foregår ventilationen ved åbning af vinduer. Fugtskaderne på vestsiden og ved NV hjørne i kælderen kan skyldes at overfladevand samles i lunke og ikke ledes bort fra sokkel. Herudover kan det også skyldes problemer ved omfangsdræn.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at B.B. ikke har omtalt forsatsvæggene, som er monteret direkte imod kælderydermurene. B.B. burde i en note have gjort køber opmærksom på fugtproblematikken ved beklædte kældervægge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgiften ved nedtagning af beklædning, puds og skimmelafræsning samt udførelse af nyt pudslag og malerbehandling skønnes at svare til forsikringssselskabets skadeopgørelse. I alt kr. 129.750.-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 1. Eventuelt:	Ingen