

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 14138

Besigtigelse d.	16. december 2014
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 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:	BS har overset at sokkelventiler er tilstoppede.
Klagers påstand:	BS har kun forholdt sig til at en del sokkelventiler sidder tæt på terræn og ikke at disse var tilstoppede. Hvilket menes at være årsag til skimmelvækst på undersiden af dækelementer af træ. Selvom ejerskifteforsikringen har givet dækningstilsagn, mener KL at BS har begået fejl og afkræves derfor dækning af KL's udgifter til selvrisikoen på kr. 5.000,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved BS besigtigelse var der ingen unormal opfugtning i gulvelementer og krybekældergulv var tørt. Der var ingen indikation på igangværende fugt- eller skimmelp problemer. BS fastholder derfor at have beskrevet de aktuelle forhold korrekt, som visuelt kunne konstateres ved hans besigtigelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet og let regn. Temperatur omkring 5 - 6 grader
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har accepteret at dække skaden, men forbeholder sig muligheden for at gøre regres gældende mod BS.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- BS har overset at sokkelventiler er tilstoppede.	Bygningen er et Roslev typehus opført i 1980. Huset er opført med lette træelementer både i bagvægge og i dækelementer over en relativ høj krybekælder. Roslev typehuse er primært opført i Jylland, hvorfra firmaet stammede fra. Det er oplyst at ejendommen har stået tomt og ubenyttet i over et år, inden KL har overtaget ejendommen medio maj 2014. Foto nr. 3: Lavt siddende sokkelventil i terrænniveau th. for bryggersdør på nordsiden. (ventil i murværk er ventilation for ventilationsspalte mellem formur og træskellet bagvæg. Sokkelventiler i soklen har dimensionen 15 x 15 cm = 225 cm² x 17 ventiler = i alt 3.825 cm² Huset er 158 m² Anbefalet min. ventilationsareal jvnf. SBI anvisning 189: $1/500 \times 158 \text{ m}^2 = 3.160 \text{ cm}^2 < 3.825 \text{ cm}^2$, Medfører at sokkelventilareal er mere end tilgodeset i.h.t. SBI 189. Foto nr. 4: Sokkelventil under terrænniveau ved gavlhjørne mod nordøst. Foto nr. 5: Placering af sokkelventiler i gavl mod øst. Heraf er sokkelventil ved hjørne mod nordøst (længst th. på foto) i terrænniveau, med risiko for indtrængning af overfladevand. Foto nr. 6: Da det har vist sig at mørtelklatter fra husets opmuring for en stor del har tilstoppet ventilationsspalte under fodremmen til dækelementer, er der nu boret nogle store ca. 20 mm huller skråt gennem dækelementer af træ, som i højere grad leder ventilationsluft ned i krybekælder, end den til dels mørtel tilfyldte ventilationsspalte. Foto nr. 7: Placering af sokkelventiler ved sydgavl af vinkelbygning. (på foto er en skjult bag beplantning) Foto nr. 8: Enkelt sokkelventil på syd facaden under overdækket terrasse er i niveau med terrassefliser. Foto nr. 9: Placering af sokkelventiler i gavl mod vest.

Foto nr. **10**: Lem til krybekælder er placeret under dørmåtte foran bryggersdør. Ved skønsmødet forekom der ikke muglugt fra krybekælderen i udtalt grad – hvilket formentlig skyldes en del udluftning på det seneste.

Foto nr. **11**: I krybekælder kan der visuelt konstateres den spalteåbning mellem fodremmen til dækkellementer, der er angivet på forelagte snittegninger (nedenfor), som værende den åbning hvor frisk lufttilførelse skulle foregå fra de udvendige 15 x 15 cm sokkelventiler. – Med en skruetrækker eller lign. kan det imidlertid konstateres, at der i bunden af "ventilationsskakten" er en del mørtelklatter fra opmuring af formuren, som nu til dels lukker for den tilsigtede ventilations tilførelse.

Foto nr. **12**: Snittegning udleveret af KL

Foto nr. **13**: Bunden af krybekælderen er udført med et ca. 8 cm betonklaplag. Ved kontrolbesigtigelsen var betongulvet nærmest støv tørt.

Foto nr. **14**: Kort tid efter indflytning blev der konstateret et hul i afløbsrør under køkkenvask (formodet rotteangreb), hvorfra der er kommet en del vand ud fra køkkenvasken i perioden fra overtagelsen d. 15.5. 2014 og hen til primo august. Vandet flød ud over et større område omkring rørbruddet og afgav opfugtning til omkringliggende bygningsdele. Da huset har stået tomt i over et år, var der tørt og ingen indikation på skade, da BS besigtigede ejendommen den 8.4.2014

Foto nr. **15**: I den sydlige halvdel af hovedbygningen er spånplader med skimmelvækst demonteret og kunne derfor ikke besigtiges og vurderes ved skønsmødet den 16.12.2014

Foto nr. **16**: Stikprøvevise fugtmålinger viste ingen unormale opfugtninger – for krybekælder, i bærende dele af dækkonstruktionen (~14,5 – 18 %). Da eksisterende spånplader er nedtaget, kan skønsmanden ikke forholde sig til den påtalte skimmelvækst her, samt fugtforhold i disse spånplader. Det kan ikke udelukkes, at en udvikling af gammel skimmelvækst er genstartet, som en følgeskade af det utætte afløb, der netop var i dette område af krybekælderen.

Foto nr. **17**: Ved nordvæg i krybekælder er der fugtspor fra indtrængende vand – formentlig fra de meget lavt siddende sokkelventiler. Risikoforholdet er beskrevet af

	BS i tilstandsrapporten pos 5.6 Foto nr. 18: Indtørret fugtspor på undersiden af gulvelementerne. Forholdet er beskrevet af BS i tilstandsrapporten pos 5.5. Foto nr. 19: Der er ældre indtørret hvidskimmel på undersiden af spånplader i den nordlige del af krybekælderen (Skimmelforekomsten kan ikke udelukkes at stamme fra byggefugt ved byggeriets opførelse). Stikprøvevis fugtmåling viser ingen unormal opfugtning i spånplader. Foto nr. 20: Krybekælderplan, - tegning udleveret af KL. Foto nr.21: Plantegning over hus – udleveret af KL
Ad 1. Konklusion:	Som følge af de ændrede ventilationsforhold inden skønsmandens besigtigelse ved de ny udførte borede huller ud for ventilationsåbninger, er det ikke muligt for skønsmanden eksakt at vurdere de påklagede fugt- og skimmelforhold i krybekælderen. Ligeledes var der fjernet spånplader med skimmelvækst i den sydlige halvdel af huset, som derfor heller ikke lod sig vurdere. Ved skønsmandens besigtigelse kunne der <u>ikke</u> lugtes udtalt skimmellugt, eller konstateres unormale opfugtninger i krybekælderen. Den indtørrede hvidskimmel på undersiden af spånplader i den nordlige halvdel af krybekælderen, kunne ikke konkret vurderes hvorvidt dette var opstået som følge af byggefugt under opførelsen, eller en følge af utilstrækkelig ventilation efterfølgende. Den specielle ventilations udførelse ved det aktuelle Roslev typehus, kunne ved byggeteknisk logisk tænkning, indses at skulle kunne medføre problemer med partiel tilstopning ved nedryssende mørtelrester fra opmuring af formuren. Hvorvidt der også hos typehusfirmaet har været denne indsigt og man derfor generelt "som hovedregel" i forbindelse med husklargøring, har haft den praksis selv at fjerne den neddryssede mørtel, eller det her aktuelle fænomen har været almindeligt gældende for Roslev typehuse, er ukendt viden hos skønsmanden. Da Typehusfirmaet Roslev primært har opført deres huse vest for Storebælt kan det ikke forventes at den

	ovennævnte eventuelle indsigt/erfaring er almen gældende viden hos bygningssagkyndige øst for Storebælt. Ved en visuel besigtigelse af en krybekælder, som er gældende for en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen, er der efter skønsmandens opfattelse, ingen umiddelbare indikationer på at ventilationsforholdene ikke er tilstrækkelige, da friafstanden under fodremmen for dækelementerne umiddelbart "ser" rigtig ud. Det er skønsmandens vurdering, at det ikke kan forventes at en bygningssagkyndig under huseftersynsordningen, er forpligtiget til med en skruetrækker, eller andet redskab, at eftersøge hvorvidt der forekommer mørtelrester 10 – 15 cm inden i konstruktionen – <u>specielt, såfremt</u> der ikke kan konstateres unormale fugttilstande i krybekælderen. Sluttelig er det væsentligt, at bemærke, at krybekældervægge og krybekældergulve er tørre. Det vil sige, der er ikke tale om opstigende, eller indtrængende fugt fra undergrund, eller omkringliggende jorde – udover det som kan trænge ind ved de lavt siddende sokkelventiler (som BS har bemærket med karakteren K3). – Det er derfor næppe sandsynligt, at den omtalte aktive skimmelvækst i den sydlige halvdel af kælderen – som har medført at man nu har fjernet loftplader i krybekælderen, alene kan stamme fra den mangelfulde ventilation. Det er skønsmandens vurdering, at den i dag konstaterbare relative tørre tilstand i den nordlige halvdel af krybekælderen har været udtalt i hele krybekælderen. Da der tilsyneladende ikke er tilført krybekælderen opstigende eller indtrængende grundfugt, har der været en termisk ligevægtstilstand, hvor den begrænsede ventilation har kunnet holde trit med den tilførte luftfugtighed fra vandindtrængning fra de lavt siddende ventiler. På baggrund af ovennævnte, er det derfor skønsmandens vurdering, at den forøgede intensitet af skimmelvækst i den sydlige del af krybekælderen er en følge af den relative store vandmængde der er tilført krybekælderen fra det defekte køkken afløb, <u>efter</u> KL har taget ejendommen i brug medio maj 2014. Hvilket derfor har sat gang i den "henslumrende" skimmelvækst, som kan antages at have været inaktiv gennem nu 33 - 34 år og har været en følge af byggefugt fra byggeriets
--	---

	opførelse. Det er skønsmandens vurdering, at skønsmandens ovennævnte påstand/vurdering til dels bekræftes, af at der ikke har vist sig fugtbetingede problemer i de foregående nu <u>34 år</u>. Såfremt de mangelfulde ventilationsforhold havde været så udtalt som det påstås af ejerskifteforsikringen, er det skønsmandens overbevisning, at der ikke alene havde været tale om et skimmelproblem, men et decideret angreb af trænedbrydning fra en træødelæggende svamp.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som følge af de ændrede forhold af ventilationen (borede huller) – og demontering af spånplader i den sydlige halvdel, samt ikke mindst oplysningen om at der har været et brud på kloakrør, der <u>efter</u> KL's indflytning (dvs. efter BS besigtigelse) har givet en del vand i krybekælderen, er det ikke skønsmanden muligt eksakt at vurdere de – evt. mulige konstaterbare fugt- og skimmeltilstande ved BS besigtigelse den 8.4.2014. Netop dette er en væsentlig faktor for evt. at kunne klandre BS for ikke at have foretaget en nærmere undersøgelse af ventilationsforholdene. Ud fra de foreliggende omstændigheder kan skønsmanden ikke påvise der er begået fejl af den bygningssagkyndige og må derfor antage at BS bemærkninger (se nedenfor) i tilstandsrapporten, har været retvisende for de aktuelle konstaterbare forhold under hans besigtigelse. Pos 5.2 Vægge: K3 I krybekældervæg mod nord ses gennemsvivning og opfugtning omkring rørgennemføringen fra gasledningerne. Note: Skaden vil udvikle sig og forårsage opfugtning af omkringliggende konstruktioner. Pos 5.5 Etageadskillelse: K1 Enkelte steder ses fugtskjolder på underside af gulvelementer. Pos 5.6 – ventilation: K3 Ventilationsristene i krybekælderen er flere steder tæt på terræn med risiko for indtrængen af overfladevand og opfugtning af kældergulv. Note: For at undgå indtrængen af overfladevand i ventilationsristene bør disse placeres min. 5-10 cm over terræn.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at de påklagede skadeforhold bør opdeles i 2 selvstændige skadeforhold: <u>Skade 1 - Mangelfuld ventilation:</u> Udkradsning af mørtel ca. 1 meter til hver side for hvert ventilhul. Ca. kr. 5000,- <u>Skade 2 – Følgeskade (skimmel) efter utæt kloakrør:</u> Demontering af spånplader + trækning af 2 mm tråd for fastholdelse af isolering. Ca. 20.000,-

	(de angivne priser fra ejerskifteforsikringen anses at være væsentligt overvurderet)
Ad1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer i forbindelse med begge skadeforhold.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	Ingen.