

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15165

Besigtigelsesdato:	Den 14.01.2016
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen
Datering, navn og underskrift:	27xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over manglende information i tilstandsrapporten om skimmelsvamp i kælderen.
Klagers påstand:	KL har på egen foranledning fået foretaget prøver af professionelt firma. Begge prøver viste store mængder af skimmelsvamp. Synlig skimmelsvamp er konstateret flere steder, bl.a. på gipsvæg i samme rum som den bygningssagkyndige har bemærket løst puds. Der er monteret skabe mod ydervægge, hvor der i bunden af skabe er fundet massiv skimmelsvamp. Der er konstateret synlig skimmelsvamp flere steder på vægge. Der er indhentet tilbud på udbedring af skimmelsvamp, som har bredt sig til hele kælderen. Tilbudssum kr. 183.500,00.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	En tilstandsrapport er en skadesrapport. Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som af-dækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Tilstandsrapporten omfatter således synlige skader, der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige. I denne tilstandsrapport er der angivet på side 8, under pkt. 5.2 Vægge: <i>Pladebeklædte vægge i kælder anses for fugtteknisk uheldigt, men der er ikke set tegn på skader.</i> Sælgeroplysninger angiver, at sælger har ejet ejendommen i 5 år, hvor der en enkelt gang har været fugtproblemer i kælderen, se side 15, pkt. 5.3 Problemet opstod ved skybrud.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Sælgeroplysninger angiver, at sælger har ejet ejendommen i 5 år, hvor der en enkelt gang har været fugtproblemer i kælderen, se side 15, pkt. 5.3 Problemet opstod ved skybrud. Af deres fremsendte materiale fremgår det, at de påtalte problemer ikke er synlige uden destruktive indgreb. BS ser sig derfor ikke i stand til at efter KL's krav, og må henvise til KL's forsikringsselskab, hvis de har tegnet forsikring for nævnte forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Snevej, ÷2C ⁰
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der klages over manglende information i tilstandsrapporten om skimmelsvamp i kælderen	Huset er et byggeforenings rækkehus fra 1901. Fundamenter og kælderydervægge er dels udført i beton, dels teglsten. Ved besigtigelse i kælderen fremstår kældervægge dels i rå, ældre uistandsat stand ved fjernvarmeinstallation, dels pudset – rum mod haven og rum mod vejen, i rum mod vejen er tillige opsat en gipspladevæg på stålreglar. Ved besigtigelsen fremstod gipspladevæggen i intakt stand, og der ses ikke tegn på skade eller måltet forøget fugt. I kælderen mod haven ses lidt afskalning og flere fugtskjolder på kældervæggene. Fugtskjolder kan godt være med skimmel, men hvorvidt der er tale om skimmelvækst kan kun afgøres ved en skimmelanalyse. Rummet er delvis istandsat med klinker på gulvet, og mens væggene blot er pudset op og delvis overfladebehandlet med et ukendt materiale. Fugtmåling viste normale værdier øverst – midt på væggen – stigende til forøget fugt nederst, hvilket skønnes normalt for denne konstruktion. Billede 5+6. BS oplyste, at kælderen generelt havde set ud som nu ved hans tidligere besigtigelse, dog var der effekter/indbo i rummet mod haven. Syns- og skønsmanden kunne konstatere nyere og ældre fugtskjolder, men der var ikke nogen speciel svampelugt udover, hvad der må forventes i en ældre kælder. I det rå rum ved fjernvarmeinstallation ses lidt pudsafskalninger, og "rummet" fremstår generelt i rå stand.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Konklusion:	Ved den visuelle besigtigelse fremstår kælderen generelt i en normal stand for en ældre kælder, hvor der er foretaget en delvis istandsættelse, som endnu ikke er afsluttet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten registreret følgende vedr. kælder: 5.1 Vægge, karakteren K1 <i>Pladebeklædte vægge i kælder anses for fugtteknisk uheldigt, men der er ikke se tegn på skader.</i> <i>Der er afskalning af puds på vægge, den smalle passage ved fjernvarmeinstallationen.</i> Ad 5.1 -1 Har BS nævnt, at pladebeklædning i en kælder er uhensigtsmæssig, hvilket syn- og skønsmanden er enig i. I henhold til håndbogen er det dog ikke et krav, at BS nævner pladebeklædningen, hvis han ikke registrerer skader. I håndbogen er vægbeklædninger på kældervægge nævnt 2 steder, side 27 under K2-karakteren: • <i>Fugtproblemer i forbindelse med beklædning på kældervægge.</i> Og på side 42 under afsnittet Bygningsgengangen – kælder: I forbindelse med undersøgelse af kældre, krybekældre og terrændæk bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold: • <i>Synlige, lugtbare og målbare indikatorer på fugt. I ældre ikke-fugtsikrede kældre vil fugt være forventeligt og skal ikke nævnes, med mindre det har medført en skadesudvikling som afskallende puds, nedbrydning i træværk, pladebeklædninger m.m. I nyere fugtsikrede kældre er fugt ikke forventeligt og skal noteres som en skade i sig selv, da det indikerer en konstruktionsfejl eller anden skade.</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Ovenstående punkter sætter derfor krav til den bygningssagkyndige, at det skal nævnes, hvis der er nedbrydning og/eller fugt i beklædningerne. Dette har syn- og skønsmanden ikke kunnet konstatere. Skimmelvæksten er konstateret ved destruktiv undersøgelse – en speciel undersøgelse. Vedr. 5.2.2 nævner BS, at der er pudsafskalninger på kældervægge ved fjernvarmeuniten m.m. Dette er syn- og skønsmanden enig i. Vedr. fugtskjolderne i det 1. disp. rum mener syn- og skønsmanden, at det burde være medtaget under den 2. skade: 5.2 Vægge – K1 <i>Der er afskalning af puds på vægge, den smalle passage ved fjernvarmeinstallationen samt der er skjolder og lidt afskalning på væggene i kælderrum mod haven.</i> <i>Note: Forholdene med pudsafskalninger m.m. er forventelig i en kælder af den alder, idet der ikke er sikret mod grundfugt.</i> Her har BS imidlertid oplyst, jf. tilstandsrapporten, at rummet mod haven var helt fyldt op med effekter, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan vurdere, at forholdet ikke har været synligt for BS. At KL nu har fået konstateret af et specialfirma, at der er visuelt og målbart skimmelvækst i kælderen er derfor et skjult forhold i huseftersynsregi. BS har derfor ikke begået fejl.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger tilbud fra KL's specialist på kr. 183.500,00 inkl. moms. Syn- og skønsmanden skønner dog, at arbejdet kan udføres ca. 1/3 del billigere. Det kan overvejes, om ikke saneringen bør udføres sammen med etablering af evt. dræn.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, dog hvis der etableres dræn vil omkostningerne til dræn være en 100% forbedring på et hus fra 1901.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

FOTOS

J.nr. 15165

Foto 1 visende rå, oprindelige kældervægge – mindre pudsafskalning

Foto 2 visende rå, oprindelige kældervægge, nederst

Foto 3 visende skjolder på delvis istandsat kældervægge i 2. disp. rum

Foto 4 visende skjolder på delvis istandsat kældervæg i 2. disp. rum

Foto 5 visende Gann måling under grænseværdi midt væg

Foto 6 visende Gann måling over grænseværdi nederst på væg