

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16100

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 19. oktober 2016 kl. 15:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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 muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Krybekælder er ikke nævnt eller besigtiget.
Klagers påstand:	1. KK har via en tidligere ejer (ikke sælger) af ejendommen, fået oplyst at der er en krybekælder. Denne krybekælder fremgår ikke af tilstandsrapporten, hverken i materialeregistreringen, eller i skadesregistreringen. KK mener at BB skulle have nævnt denne, specielt idet der er bemærket riste i soklen, og herunder også nævnt at den evt. ikke var besigtiget. Havde KK haft denne information i forbindelse med handlen, ville KK have haft undersøgt forholdet, eller som minimum have tegnet en ejerskifteforsikring. Kravet er en dækning af dels omkostninger til at etablere en adgang, og ydermere dække eventuelle skader i krybekælderen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere nogen eventuel krybekælder, da der dels ikke var en adgang, der forelå ingen tegninger, og sælger svarede i sine oplysninger "nej" til at der skulle være en krybekælder. Med baggrund i de synlige riste i soklen, har BB vurderet at der var tale om en ventileret gulvkonstruktion, hvilket også er noteret i tilstandsrapportens materialeregistrering. Klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let regn, ca. 10 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Ejendommen er et mindre parcelhus på 109 m², opført i 1975. Huset er med facader af murværk, der er vandskuret, og indervægge er letbeton. Der er udført en sokkel med pudset overflade. KK overtager huset i februar 2016, og bliver bekendt med en formodet krybekælder i maj måned 2016. KK er ikke bekendt med en eventuel adgang til krybekælderen.
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Krybekælder er ikke nævnt eller besigtiget.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Langs facader ses der 3 riste på hver side, jævnt fordelt. Ved begge gavle er der placeret én rist (foto 1-4). Ristene er, særligt mod nord og vest, placeret meget tæt, og delvist under terræn (foto 5). Mod øst og syd, sidder ristene delvist under en opbygget træterrasse (foto 6). Selve terrænet ligger ca. 20-30 cm. under terrassen. Der kan ikke ses igennem ristene, grundet støv, spindelvæv mv. Indvendigt er der klinkegulve i baggang/bryggers samt i badeværelse. Begge steder skønnes det udført på terrændæk. I køkken, opholdsstue, gang og værelser, er der trægulve, som skønnes udlagt på strøer / bjælker. Der kunne ikke registreres nogen adgangslem i gulvene.
Ad 1. Konklusion:	Ristene i soklen, indikerer typisk at der enten er en krybekælder, eller et ventileret hulrum. Rummet kan dog ikke besigtiges, idet der ikke er nogen adgang hertil. I den forrige udarbejde tilstandsrapport, fremgår det dels af "sælgers oplysninger", og af "materialeoversigten", at der er en krybekælder. Ydermere oplyser sælger, at der en adgang til krybekælderen. Der forelå bygningstegninger ved denne besigtigelse. I et energimærke, udarbejdet på samme tidspunkt som den forrige tilstandsrapport, fremgår det ligeledes at der er en krybekælder.

	Med baggrund i disse oplysninger, sammenholdt med de synlige riste i soklen, findes det sandsynligt, at der er en krybekælder under trægulvene, men at adgangen hertil er lukket – formodentlig af sælger – hvorfor den ikke kan besigtiges. Ristenes placering, udgør generelt en risiko for at der kan trænge fugt og vand ned i krybekælderen, med risiko for følgeskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB nævner i sin materialeregistrering, at der er en "ventileret gulvkonstruktion", men da både en tidligere tilstandsrapport og et energimærke begge forelå ved BB's besigtigelse, og at begge disse rapporter tydeligt angiver at der er en krybekælder, sammenholdt med synlige riste i soklen, er BB's vurdering <i>forkert</i>. BB skal dels anføre en krybekælder, og ydermere bemærke at der ikke er adgang hertil, hvorfor den ikke kan besigtiges. I tilstandsrapporten er der, under pkt. 4.2 <i>Sokkel</i> anført: <i>(K1) Flere udluftningsriste i sokkel er lavtsiddende i forhold til terræn/terrasse. Note: Der er ikke konstateret skader, men der kan være risiko for indtrængning af vand.</i> Skadesteksten er <i>præcis</i>, men karakteren og noten er <i>ikke korrekt</i>, idet der jo reelt ikke kan konstateres om der er skader, og noten ydermere beskriver en risiko for indtrængen af vand. Det findes sandsynligt at forholdene har været synlig, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.

Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: (UN) Udluftningsriste i soklen, sidder generelt lavt, og tæt på terræn, især mod vest. Note: Der vil være risiko for at der kan trænge vand og fugt ned til krybekælderen, men idet krybekælderen ikke er besigtiget, som følge af manglende adgang, anbefales det at forholdet undersøges nærmere, for at fastlægge eventuelle følgeskader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Idet krybekælderen ikke kunne besigtiges, kan eventuelle skader heri ikke registreres, hvorfor der ikke er beregnet udbedringsudgifter hertil. Der bør etableres en lem i gulvet, evt. placeret i bunden af et garderobeskab i forgangen. Dette vurderes at koste ca. 3.500 kr.
Ad 1. Forbedringer:	En etablering af en lem i gulvet, skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 16100



Foto 1 Oversigtsbillede set fra sydøst – pilene markerer ristenes placering i soklen.



Foto 2 Oversigtsbillede set fra sydvest.



Foto 3 Gavlen mod nord set fra nordøst – pilen markerer ristens placering i soklen.



Foto 4 Vestfacaden set fra nordvest – pilene markerer ristenes placering i soklen.



Foto 5 Flere udluftningsriste sidder helt tæt ved, og enkelte steder under terrænen – her mod vest.



Foto 6 Langs den opbyggede terrasse, mod syd og øst, sidder ristene stort set under bræddernes overside.