

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16189

Besigtigelsesdato:	15. marts 2017, 12:30
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. <i>Kraftig skimmelvækst i hele huset</i>
Klagers påstand:	1. Huset er befængt med en så kraftig vækst af skimmelsvamp, at det er ubrugeligt. KL bliver syg af at opholde sig i det. Huset kan, jf. SSG, ikke renses og er derfor usælgeligt. Huset må rives ned. KL forsøger at sælge ejendommen som to byggegrunde og har opgjort kravet til 916.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Huset var fuldt møbleret ved besigtigelsen og havde stået til salg i et stykke tid. Sælger deltog ved besigtigelsen og oplyste, at huset ikke havde været brugt i årrække. BS husker ikke at huset lugtede unormalt og forklarer, at skimmelvæksten ikke har været synlig ved gennemgangen. BS afviser klagen og fastholder at rapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	8 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1975 som et bjælkehus. Taget er dækket af ral og græstørv. Huset er uisoleret og vægge, lofter og gulve fremstår som rå trækonstruktioner. Ejendommen er beliggende på en naturgrund i en tæt tilplantet plantage af nåletræer og ligger i skygge det meste af dagen.

	Sælger anvendte huset som sommerhus, men områdets planstatus er fleksibel og KL købte huset for at anvende det som helårsbolig. I forbindelse med handlen har huset været synet 2 gange og der er udarbejdet 2 tilstandsrapporter af 2 forskellige bygnings-sagkyndige: - Første gang den 14.04.2015 - Anden gang den 11.07.2016 Der er fremlagt billeder fra salgsopstillingen, der viser, at huset har været møbleret i normalt omfang. KL overtaget huset den 01.09.2016, påbegynder en renovering, men bliver straks syg af at opholde sig i huset. KL har ikke tidligere haft allergi, men har kun kunnet anvende huset i sammenlagt 1 uge. KL flytter ud og kontakter SSG Skadeservice, der udarbejder en Skimmelrapport af 20.10.2016. Der konstateres misfarvninger og tegn på skimmel, men der er ikke udtaget prøver til nærmere analyse. KL har ikke tegnet ejerskifteforsikring i forbindelse med handlen.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Kraftig skimmelvækst i hele huset
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	A) soveværelse I soveværelset mod nordvest ses misfarvninger på ydervægge, der antages at være skimmelsvamp. Misfarvningen er størst i rummets nordøstlige hjørne, hvor der har stået et skab. KL oplyser, at skabet har været uden bagbeklædning, men fyldt op med havehynder. Se foto 3. I rummets nordvestlige hjørne og på væggen mod nord ses misfarvninger til en højde på ca. 40 cm over gulv. Det oplyses, at der ved besigtigelsen har stået en seng op ad denne væg. Se foto 4. B) entré I entreen ses en svag misfarvning omkring fodlister og på de nederste blokhusbjælker. Se foto 5. C) bad I badeværelset ses svag misfarvning på de nederste blokhusbrædder i brusenichen. Se foto 6. D) køkken I køkkenet ses en svag misfarvning omkring fodlister og bag køleskabet.
Ad 1. Konklusion:	Huset er uisoleret og ligger i skygge. Det er derfor overvejende sandsynligt, at der i almindelighed er skimmelsvamp i huset. Både KL og BS oplyser, at huset ikke havde været anvendt i årene forud for besigtigelsen og dermed ikke udluftet eller opvarmet. Der er derfor stor sandsynlighed for, at der har været skimmelsvamp i huset ved besigtigelsen.

	Misfarvningerne i soveværelset (A) har ved gennemgangen været dækket af en seng og et fast skab og har næppe været synlige ved bygningsgennemgangen. Misfarvningerne i entréen (B) og badeværelset (C) er så begrænsede i omfang, at de næppe har kunnet skelnes fra almindelig støv og slitage. Misfarvningerne i køkkenet (D) er kun synlige bag køleskabet og kan ikke konstateres ved en normal bygningsgennemgang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke, at skimmelangrebet har været umiddelbart synligt ved huseftersynet, og forholdet kan derfor ikke forventes beskrevet i en tilstandsrapport. Rapporten er derfor retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er muligt at foretage en effektiv afrensning, således at skimmelvæksten fjernes: Huset har kun ét lukket hulrum, nemlig gulvkonstruktionen. Det er nødvendigt at fjerne bræddegulve og fodlister i hele huset. Herefter kan alle overflader afrenses ved frysetørring, støvsugning og egentlige afvaskninger. Efter afrensning etableres nye gulve. Opbrydningen af gulve, nedtagning af køkken, afrensningen og etablering af nye gulve og nyt køkken kan udføres for ca. 225.000 kr, incl. moms. Hvis huset istandsættes bør det i stedet overvejes at støbe et nyt, isoleret terrændæk med gulvvarme, fremfor etablering af en krybekælderkonstruktion. Løsningen er dyrere, men reducerer den fremtidige risiko for skimmelsvamp markant.

Ad 1. Forbedringer:	En udbedring som den ovenfor prissatte er en reparation og forbedringsandelsen sættes derfor til 0. En udbedring med et støbt og isoleret terrændæk vil være en forbedring og prissættes derfor ikke.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger



Foto nr. 1 Oversigtsfoto - ejendommen er placeret i skygge i en nåletræsplantage



Foto nr. 2 Ejendommen, set fra sydvest



Foto nr. 3 Soveværelse, hjørne mod entré. Ved huseftersynet har der her været opstillet et fast skab, uden bagbeklædning. Skabet har, jf. KL, været fyldt med havehynder



Foto nr. 4 Soveværelse, gavlvæg mod nord. Ved huseftersynet har der været opstillet en seng langs væggen

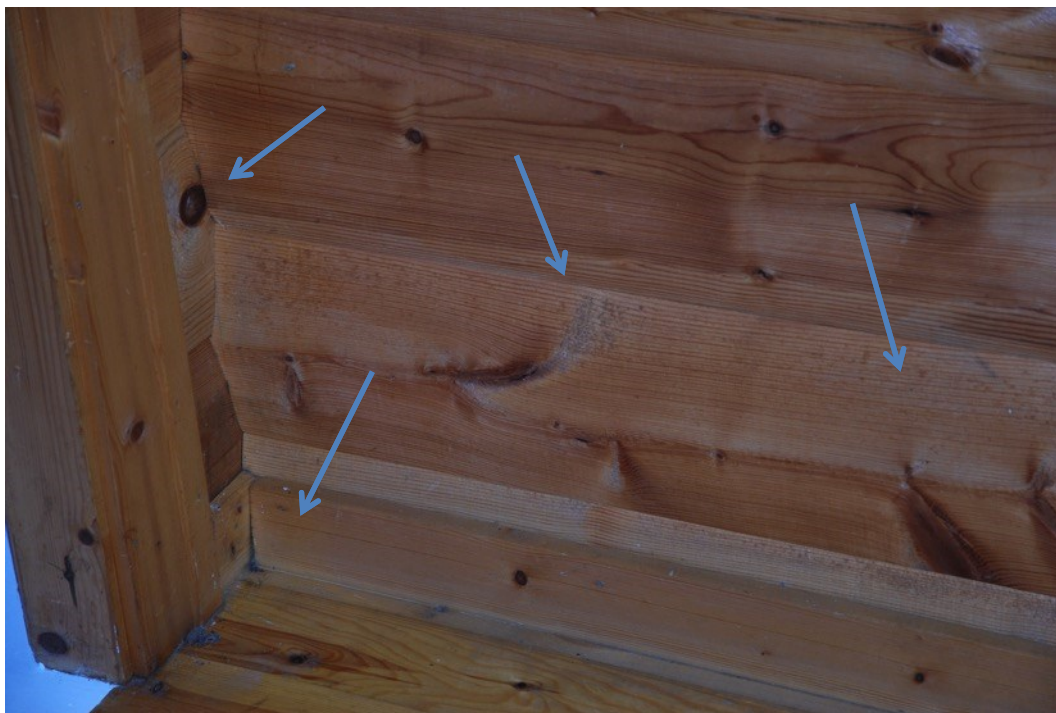


Foto nr. 5 Entré, ved dør mod stue
Misfarvninger omkring fodlister og på de nederste blokhusrædder



Foto nr. 6 Bad, her i brusenichen op ad nordgavlen
Misfarvninger og lidt blåsplint på de nederste blokhusrædder samt på bagvæggen