

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16193

Besigtigelsesdato:	2. marts 2017, kl. 13.00
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 murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er opsat væv på kældervæg og konstateret skimmel. Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten
Klagers påstand:	Det påklagede forhold drejer sig om kælderen. I den af BB's udarbejdede tilstandsrapport for kælder er angivet "ingen bemærkninger", hvilket var KK's udgangspunkt i købssituationen. Der er dog efterfølgende konstateret, at der er en yderst uhensigtsmæssig vægbeklædning af kældervæggene, da fugt fra kældervæggene ikke kan trænge igennem og skaber dermed risici for udvikling af skimmel og nedbrydning af puds. Efter KK har undersøgt litteratur og bygge-myndighedernes opfattelse af forhold som det anmeldte, må KK konstatere, at det burde være almindeligt kendt for en byggesagkyndig: • At væv og mange typer maling ikke er egnet til opsætning på kældervægge, da disse ikke er diffusionsåbne. Bl.a. den lim, der anvendes til opsætning af væv er et lukkende materiale, og giver derfor optimale betingelser for skimmelsvamp. • At der i kældre af ældre dato kan være udfordringer med fugt, hvorfor netop denne overflade på kældervæggene virker særdeles uhensigtsmæssig. • At fugt kan give store problemer, når den lukkes inde bag tætte beklædninger, tætte malingstyper, træpaneler, gips, glasvæv m.v. • At det i værste fald kan medføre skader på væggene og svampeskader i etageadskillelsen mellem kælder og stueetage. • At problemerne kan brede sig til gulv- og vægkonstruktion i boligen ovenover, og resultatet er et fugtigt og usundt hus.

Skønsmandens erklæring

- At hvis der ikke gøres noget ved fugtproblemerne i en kælder, risikeres, at fugt og skimmel breder sig, og i værste fald medfører et svampeangreb, som i sidste ende kan inficere hele huset.
- At et omfattende angreb, f.eks. ægte hus-svamp, kan blive ret alvorligt for huset og dyrt og besværligt at slippe af med igen.
- At anbefalingen er, at fugtskader udbedres hurtigst muligt. Bygningsmaterialerne vil ødelægges, og hurtig indgriben vil begrænse skadernes omfang.

Der er foretaget 2 målinger for skimmel, som begge har resulteret i meget høje værdier.

Ovenstående kan ligeledes af BYG-ERFA blade omkring overfladebehandling af kældervægge. Som eksempel kan nævnes ERFA blad (19)04 12 29, hvor følgende anvisning står angivet: "Bemærk, at kældervæggens overfladebehandling skal være diffusionsåben, så eventuel fugt i væggene kan slippe ud. Kalkning er den mest diffusionsåbne overfladebehandling, men der kan også anvendes sili-katmaling og lignende meget åbne malingstyper".

Yderligere står der i ERFA blad (99)09 12 31 følgende bemærkning, som underbygger ovenstående forhold omkring uhensigtsmæssigt materiale på vægge samt placering af skabe foran: Tapetsering bag skabe frarådes, da tapet og -klister er næring for skimmelsvampe.

Hvorfor KK ud fra ovenstående er af den overbevisning, at der alene er tale om yderst uhensigtsmæssige materialevalg på kældervægge i et hus fra 1976, og er et forhold, en bygningssagkyndig bør være bekendt med.

KK tillader sig at henvise til en tilsvarende sag afgjort af nævnet (kendelsesnr. 14160).

Skønsmandens erklæring

	I denne kendelse behandles en tilsvarende problematik med en forkert beklædning af kælderydervæggene, der medfører forhøjet fugtindhold og dermed risiko for skader på bygningsdelene. Et forhold, der i kendelsen angives til at henhøre under K3, og dermed et forhold, der kunne have indgået i dialogen med sælgeren i forbindelse med overtagelse af ejendommen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	På baggrund af det foreliggende materiale finder BB ikke grundlag for at konkludere, at vi på baggrund af den visuelle besigtigelse burde have anmærket noget specifikt i tilstandsrapporten. Det er fortsat BB's vurdering, at forholdet ikke udgør en skade/nærliggende risiko for skade, når der er tale om en kælder fra 1976.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, 5°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er opført i 1976, som en del af en samlet bebyggelse. Der er tale om en bebyggelse opført på en skråning, hvorved husene bliver opført som parterrebygning. Dvs. i flere forskudte plan. Det nederste plan bliver derved opført som kælder, idet der er jord/terræn på de 3 sider. Se billede 1 og 2. Kælderen – kældervæggen er støbt i ca. 30-35 cm beton. Det kan ses, at kældervægge/fundamenter er udført med fortanding, dvs. der er beton alle steder, hvor der er jordkontakt, og at bygningen er projekteret ud fra placeringen – skråningen. Billede 3. Bygningen vurderes opført efter Bygningsreglementet af 1972, BR72. Ved den indvendige besigtigelse af kælderen, der består af 2 rum, et bryggers vaske-rum og 1 disp. rum, kan det ses, at rumme-ne er istandsat på et tidspunkt med klinker på gulve, skabelementer og malede vægge – lofter. Billede 4, 5 og 6. Ved besigtigelsen fremstod kældervægge generelt intakte – hvidmalede, dog med lidt påbegyndende slip på den opsatte glasvæv, bagvedliggende pudslag skønnes generelt intakt ved prøvebankning. Billede 7. Syn- og skønsmanden målte generelt ens fugtværdi, der ikke indikerer specielt fugt eller kunne konstatere lugtgener ved besigtigelsen. Billede 8.
Ad 1. Konklusion:	Ved den visuelle besigtigelse fremstår kælderen generelt i en normal, pæn stand for en kælder fra 1976.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Skimmelvæksten er konstateret ved destruktiv undersøgelse – en specialundersøgelse, og var ikke visuelt synligt ved skønsmandens besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB skal besigtige kælderen i henhold til håndbogen, og på side 42 under afsnittet Bygningsgennemgangen - kælder nævnes: <i>I forbindelse med undersøgelse af kældre, krybekældre og terrændæk bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:</i> <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> Syn- og skønsmanden har ikke konstateret forhøjet fugt, afskallet puds eller øvrige visuelle skader, og skønner, at BB ej heller konstaterede det ved hans besigtigelse, og at kælderen derfor er fugtsikret tilstrækkeligt i 1976. Når der ikke konstateres visuelt synlige skader, er det syn- og skønsmandens opfattelse, at BB ikke kan/skal forholde sig til diverse overfladebehandlinger, maling, evt. opsatte skabe, møblement m.m., idet eventuelle skader her vil være tale om skjulte forhold i Huseftersynsordningen. BB har derfor ikke begået fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til nedtagning af elementer, aflevering af glasvæg og skimmelafræsning, herefter pudsreparation og fornyet overfladebehandling, genmontering af skabe m.m. skønnes til kr. 40.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Idet overfladebehandling fornyes sættes forbedringer til 25 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

FOTOS

J.nr. 16193



Foto 1 visende huset set fra øst



Foto 2 visende huset set fra nord



Foto 3 visende fortanding – Beton mod terrænet/jord



Foto 4 visende disponibelt kælderrum – malede overflader



Foto 5 visende klinker på gulv – opsatte elementer



Foto 6 visende malede vægge – Glasvæv



Foto 7 visende begrænset slip ved væv og misfarvning nederst



Foto 8 visende normale, ens fugtværdier ved vægoverflader