

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16203

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 6. juni 2017 i tidsrummet mellem kl. 14.00 til 15.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / 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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Skadesbeskrivelse, som er anført under kap. 5.4, og som omhandler pladebeklædning på kældervægge, er ikke korrekt beskrevet og kategoriseret.
Klagers påstand:	Forholdet er kategoriseret som en K1, og med følgende beskrivelse: <i>"Der er pladebeklædning på kældervægge. Note: Konstruktionen er normalt uhensigtsmæssig pga. øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen. Risikoen vurderes dog minimal på grund af ejeren, der er ingeniør, udtalte af pladebeklædningen er monteret efter gældende normer/anvisninger. Der var jf. stikprøvevis fugtmålinger i vægbeklædningen, ingen forhøjet fugt."</i> I forbindelse med købet af ejendommen er der blevet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige blot har kategoriseret pladebeklædningen som en K1, ligesom der er lagt vægt på, at der stikprøvevist er foretaget målinger for fugt i væggene, ligesom den bygningssagkyndige har vurderet risikoen for fugt til at være minimal. Der er blev konstateret forhøjet fugt og svampesporer i kælderen allerede den 9. maj 2016, - 1 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse. Krav: Udbedring af fugt- og svampeproblem i kælderen udgør kr. 432.000,- i henhold til tilbud om renovering af kælderen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB finder, at med den beskrivelse, som er anført under kap. 5.4 <i>"Indvendige beklædninger"</i> og anført med karakter K1 er forholdet korrekt beskrivelse i kælderen. BB har i mail af d. 23. dec. 2016 forklaret, at det er hans vurdering, af det er forventeligt, at der kan forekomme fugt i kælder, henset til at bygningen er 1934, og derfor skal forholdet nødvendigvis ikke skal anføres i en tilstandsrapport. De undersøgelser, KK har fået foretaget ved

	hjælp af Goritas, er destruktive indgreb, hvilket har været nødvendigt for at konstatere skimmeldannelsen bag pladebeklædningen. BB's undersøgelser omfatter ikke destruktive undersøgelser. BB henviser i øvrigt til hustypebeskrivelsens sidste i tilstandsrapporten, hvor der er anført, at kælderen i sådan en ejendom typiske ikke er egnet sig til beboelse, og at det er forventeligt med fugtige kældervægge med saltudfældninger samt afskalninger. BB have ikke yderligere kommentarer i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var næsten skyfrit. Temperaturen var ca. 15-20 grader og med en meget svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Generelt:	Ejendommen er en ældre "murermestervilla", opført i slutningen af perioden, "den bedre byggeskik" i 1934, med et boligareal på 125 m², fordelt med 69 m² i stueplan og 56 m² på 1. sal. Herudover er der 69 m² kælder. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, men anvendes dog som beboelse, da der forefindes 2 værelser, et badeværelse, et depotrum samt bagindgang/ fordelingsgang i kælderen. Ejendommen er løbende istandsat og holdt ved lige og fremstår grundlæggende i en god stand, alderen taget i betragtning.
Skadesbeskrivelse som er anført under kap. 5.4 og som omhandler pladebeklædning på kældervægge er ikke korrekt beskrevet og kategoriseret.	Ejendommens kælderydervægge vurderes at være udført som traditionelle 30 cm massive betonkælderydervægge. Indvendigt er alle kælderydervæggene beklædt med en gipspladebeklædning og bagvedliggende isolering. Skillevægge i kælderen vurderes alle at være udført som ½-stensmur, som sandsynligvis er grundmuret uden yderligere fugtsikring i form af sokkelpap eller lignende. Samtlige skillevægge i kælderen var på begge sider beklædt med en pladebeklædning. Samtlige kælderrum er opvarmet. Gulvbelægningen i kælderen er for bagindgang/ fordelingsgang og badeværelses vedkommende gulvklinter, og i de to værelser er der trægulve. Der er foretaget fysisk indgreb i vægkonstruktionen 2 steder i kælderen. Henholdsvis i pladebeklædning i skillevæg mellem de 2 værelser samt i forsatsvæg i badeværelse. Skimmelundersøgelse viste "vækst" af skimmel i væggen mellem de 2 værelser, hvorimod undersøgelsen bag pladebeklædningen i badeværelset viste meget høj forekomst af skimmesporer. I skillevæg mellem badeværelse og værelse kunne der nederst i skillevæg ind mod bruseniche i værelse registreres løstsiddende

	tapet. I depotrum kunne der tilsvarende ses fugtgennemslag nederst i de pladebeklædte skillevægge. Der er foretaget fugtmålinger i samtlige pladebeklædte kælderyder- og skillevægge. Fugtmålinger viste, at der forekom høj men acceptabelt fugtindhold (9-16 %) i bunden af de pladebeklædte <u>kælderydervægge</u>. Ved fugtmåling i <u>pladebeklædte skillevægge</u> kunne der flere steder måles væsentlig forhøjet fugtindhold (17-35% RF) i pladebeklædningen, hvilket vil kunne forårsage skade i konstruktionen. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at årsagen til at der måles fugt i skillevæggene skyldes, at de grundmurede skillevægge i kælderen ikke er fugtsikret med sokkelpap eller lignede materiale, og derved ”suger” murstensvæggene fugt et stykke op i væggene, og det er den fugt, som kam måles i de pladebeklædte skillevægge.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten med stor sandsynlighed stedvist også har forekommet fugt i de <u>pladebeklædte kælderskillevægge</u>. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der med stor sandsynlighed <u>ikke</u> har forekommet synlig tegne på fugt i skillevæggene i forbindelse med BB’s gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, primært fordi at der i forbindelse med afholdelse af skønsforretningen kun var meget få steder, hvor der kunne konstateres fugt i skillevæggen, her to år efter tilstandsrapportens udarbejdelse. Herudover vurderes ligeledes, at kælder af tidligere ejer har været anvendt som beboelse, og lige som i forbindelse med syns- og skønsforretningen har været anvendt som beboelse og derfor møbleret med møbler langs væggene.
Fejl og forsømmelser:	Der er i udarbejdet tilstandsrapport på side 9 af 20 ” Registrering af bygningens tilstand -

fortsat" i kap. 5.4 "Indvendig beklædning" med karakter K1 anført følgende:

"Der er pladebeklædning på kældervægge.

Noter: Konstruktionen er normalt uhensigtsmæssig pga. øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen mv. Der var jf. stikprøvevis fugtmåling i vægbeklædningen, ingen forhøjet fugt. Se sælgers oplysninger for detaljeret beskrivelse af opbygning af forsatsvægge. Denne ligger til grund for vurderingen af risikoen."

Der er i udarbejdet tilstandsrapport på side 18 af 20 i "Sælgers øvrige bemærkninger

vedrørende fejl og mangler" anført følgende:

"Den indvendige efterisolering af kælderen er udført af tømrermester, og arbejdet er udført håndværksmæssigt og forskriftsmæssigt korrekt med tagpap, isolering i stålskelet, dampspærre og to lag gips.

I håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, gældende udgave og version, ved udarbejdelse af tilstandsrapport er vægbeklædninger på kældervægge nævnt 2 steder, henholdsvis på side 27 under K2-karakteren:

- *Fugtproblemer i forbindelse med beklædning på kældervægge.*

Og på side 42 under afsnittet

Bygningsgennemgangen kælder:

- *I forbindelse med undersøgelse af kældre, krybekældre og terrændæk bør den bygningssagsyndige være særligt opmærksom på følgende forhold: Synlige, lugtbare og målbare indikationer 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.*

Ovenstående punkter sætter krav til den bygningssagkyndige, at synligt fugt i ældre

	kælder skal nævnes, hvis der er nedbrydning og/eller fugt i beklædningerne. Derudover skal den bygningssagkyndige foretage fugtmåling, med henvisning til håndbogen side 40, sidste afsnit bygningsgennemgang – facader: <i>Bløde træfiberpladebeklædninger, hvor der er mistanke eller indikationer for fugtophobning, forventes efterprøvet med fugtmåling.</i> Det vil sige, at der er krav om fugtmåling af beklædninger, hvad enten der er tale om bløde plader eller som her gipsplader, <u>hvis der er indikationer for fugtophobning</u>. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten også har forekommet pladebeklædning på kælderydervæggene og skillevægge, men at den bygningssagkyndige ikke har begået en fejl ved ikke at anføre den nu registrerede fugt og skimmel i skillevæggene, fordi der med stor sandsynlighed ikke har forekommet synlig fugt i forbindelse med BB's besigtigelse. Dette begrundes yderligere med, at BB har foretaget fugtmålinger i kældervægge, men ikke har kunnet måle fugt jf. notebeskrivelse i kap. 5.4.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for at sikre mod fugtindtrængning igennem de ældre massive kælderydervægge bør der ske en fugtsikring udvendig fra ved etablering af omfangsdræn og opsætning af drænplader under terræn udvendigt på kælderydervægge. Det forudsættes, at omfangsdræn kan tilsluttes eksisterende afløbssystem, og at der etableres omfangsdræn omkring hele bygningen med udtagelse af, hvor der forekommer udvendige trapper. Etablering af omfangsdræn og fugtsikring af kælderydervægge omkring hele bygningen vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 70.000,-. Herudover skal samtlige indvendige skillevægge

	flugtsikres mod optrængning af grundfugt ved at fjerne bagbeklædning minimum på den en side af skillevæggen og derved give adgang til fugtsikring. Fugtsikring af skillevægge vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 125.000,- I forbindelse med fugtsikring af skillevægge vil der evt. kunne forekomme skimmelsporer i kælderen. Det kan fjerne ved afvaskning af alle overflader i kælderen. En afvaskning af kælderen vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 30.000,-
Forbedringer:	Etablering af omfangsdræn omkring kælderydervæggene, fugtsikring af skillevæggene samt efterfølgende afvaskning af hele kælderen for skimmelsporer vurderes ikke at udgøre en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.