

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17070

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 20.09.2016, kl. 10 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / 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 Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Ifølge klageskema og de med gult markerede klagepunkter i skema, alt ifølge klager.	K.L. oplever periodevis indtrængen af helt op til 30 l vand gennem kælderydervægge mod syd og øst. K.L. klager over følgende punkter i den udarbejdede Tilstandsrapport: 1. Den bygningssagkyndige har ikke foretaget fugtighedsmålinger på vægge og gulv i kælder. Disse målinger ville utvivlsomt have vist forhøjede værdier og afsløret et forhold som skulle undersøges nærmere. 2. Den bygningssagkyndige har ikke besigtiget gulvafløb i kælderen. Denne besigtigelse ville have afsløret drænslangen som dræner vand udefra og ind i kælderen og utvivlsomt have afsløret et forhold som skulle have været undersøgt nærmere. Begge forhold er stærke indikatorer for, at der har været og stadig er betydelige problemer med vand i kælderen og ikke kun "partielt mindre fugtudslag" som beskrevet i den tilstandsrapport som K.L. besluttede deres køb af lejligheden ud fra.
Klagers påstand:	K.L.'s krav, er at den bygningssagkyndige afholder udgifterne til korrekt udført fugtsikring i et omfang, så der ikke opleves op til 30 l vand i kælderen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Se mail af 26.05.2017, hvoraf fremgår at kælderen var nyrenoveret ved besigtigelsen den 29.04.2014, at der da kun var lidt fugtudslag på kældervæg i lille rum, at øvrige vægge og gulve var tørre samt at der i noten er anført "Fugt i ældre kældre som følge af indtrængende vand og opstigende grundfugt er sædvanligt forekommende". Vedrørende gulvafløb erindrer sagkyndige ikke noget om "drænrør". Bygningssagkyndige afviser således og mener at Tilstandsrapport er udført korrekt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	12° og sol.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring og ansvarsforsikring har afvist sagen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Den bygningssagkyndige har ikke foretaget fugtighedsmålinger på vægge og gulv i kælder. Disse målinger ville utvivlsomt have vist forhøjede værdier og afsløret et forhold som skulle undersøges nærmere.	Skønsmanden kunne konstatere at kældervæggene er opbygget af kampesten med lidt stedvis udfyldning med teglsten. Mellem stenene er der udfyldt med cementmørtel. Udvendigt ses der på østgavl og nordfacade en 8 til 12 cm påstøbning. Ca 1,4 m fra nordøsthjørne er der en revne i østgavls påstøbning, samt en revne længere inde ca. 3 m fra sydøsthjørne. Indvendigt kunne der konstateres forhøjet fugt nederst på indvendige side af østvendte kældervæg, men ikke øverst. I lille kælderrum kunne konstateres forhøjet fugt på nederste ca. 60 cm i sydvendt væg (facade). Her er væg filtset/kalket. Gulvet var tørt, men der sås spor efter fugt/vand. Der sås ikke klart vand på vægge eller vand eller fugt på gulvet.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden kan desværre ikke se kældervæggene udvendigt under terræn, men angående østgavlen vurderes væggen kun at blive fugtig/våd på det sete område, som vurderes at passe nogenlunde ud for revnen i påstøbningen ca. 1,4 m fra hjørnet. Angående det lille rums sydvæg ses der ingen påstøbning og væggen vurderes at have samme fugtpåvirkning på hele væggens længde, idet væggens fugtighed er stigende med dybden under terræn. I begge tilfælde vurderes fugten at være stigende ved længere/større nedbørsperioder. En kampestensvæg vurderes ikke at kunne være vandtæt uden særlige foranstaltninger udvendigt i form af påstøbning og/eller grundmursplade og dræn. Skønsmanden kan ikke afgøre om B.S. har foretaget fugtmålinger. Fugttal skal ikke angives i Tilstandsrapporten og vil i øvrigt variere med årstid og nedbørsmængder. Tilstanden vurderes ikke at fordre nærmere undersøgelse og ifølge Håndbogen skal fugt i ældre ikke-fugtsikrede kældre normalt ikke nævnes, medmindre at det har medført en skadeudvikling som løs eller afskallet puds eller mørkfarvninger af vægge. Der vurderes ikke at være nævneværdige afskalninger eller mørkfarvninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. under pkt. 5.2 i Tilstandsrapporten af 29.04.2014 registreret:

	K1. Der konstateres i det lille kælderrum partielt mindre fugtudslag indvendigt på kælderydervæg. Note: Fugt i ældre kældre som følge af indtrængende fugt gennem kælderydervægge eller opstigende grundfugt er sædvanligt forekommende, idet der sædvanligvis ikke er udført omfangsdræn og effektive fugtspærrer. Under sælgeroplysninger pkt. 5.3 kan læses: <i>"Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?"</i> med svaret: Ja, der har tidligere været få gange, hvor vand er trængt ind på kældergulv. Dette er ikke hændt efter naboejendom fik etableret platonvæv-/dræn for ca. 2 år siden", og under sælgeroplysninger pkt. 5.4: <i>"Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?"</i> med svaret: "Ja, vand på kældergulv", samt pkt. 5.5: <i>"Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?"</i> med svaret: "Ved ikke". Under pkt. 4 Fundament/sokkel har B.S: ingen registrering af revner i østgavlens sokkel.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som forholdene var den 20.09.2017 vurderes følgende at skulle være registreret: Under pkt. 4: K1. På østgavl ses 2 revner i påstøbte sokkel. Note: En påstøbning med denne tykkelse på kampesten må forventes at revne i mindre omfang, men er uden styrkemæssig betydning. Under pkt. 5.2: Kældre – vægge: K1. I kælderen ses mindre fugtige områder omkring kampesten mod øst samt fugt i væg mod syd. Note: Gamle kældervægge af denne art må forventes at kunne blive fugtige alt efter årstid og nedbørsmængde samt eventuelle udvendige forebyggende foranstaltninger. Pkt. 5.2 skal normalt ikke nævnes, men er god forbrugeroplysning, hvis der ikke er skader (se konklusion).

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger på østgavlen skønnes til kr. 15.000 og på sydfacaden til kr. 30.000.
Ad 1. Forbedringer:	Hvis forudsætningen skulle være at væggene måtte forventes tørre, da skønnes der ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Den bygningssagkyndige har ikke besigtiget gulvafløb i kælderen. Denne besigtigelse ville have afsløret dræn-slanger som dræner vand udefra og ind i kælderen og utvivlsomt have afsløret et forhold som skulle have været undersøgt nærmere.	I kælderen nordvestlige hjørne kan konstateres et rustfrit gulvafløb af nyere dato. Under gulvafløbets rist ses en ca. 1" PVC slange indført i afløbets sideindløb. En tynd revne i gulvet i retning mod sydfacaden indikerer at PVC slangen nok er ført ud til et udvendigt dræn. Der ses (udover gulvrevnen) ingen skader i forbindelse med gulvafløbet.
Ad 2. Konklusion:	Gulvafløbsløsningen er ikke forskriftsmæssig korrekt, idet udvendigt drænvand ikke bør føres ind i bygningen til et gulvafløb. Der ses ingen skader i forbindelse med løsningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af situationen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering at der ikke nødvendigvis skal registreres noget her, idet der ikke er nogen skader her samt den omstændighed, at B.S. ikke skal undersøge intakte VVS eller afløbsinstallationer.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 45.000 for etablering af udendørs pumpebrønd m.m. I beløbet indgår kr. 9.000, som også er med under udbedring af sydfacaden AD 1.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.