

SKØNSERKLÆRING:

J.nr.

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 21. september 2017
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :00	

d.5.10.2017	
-------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende beskrivelse i tilstandsrapport af utilstrækkelig ventilation til krybekælder i oprindelig hus. 2. Manglende beskrivelse i tilstandsrapporten af at der mangler ventilation til krybekælder i tilbygning.
Klagers påstand:	Umiddelbart efter KL overtog huset den 1. april 2015, kunne man konstatere en kraftig muggen lugt og KL og hans hustru led af kraftig hovedpine og luftvejsgener som følge heraf, selv efter kortvarige ophold. Hidkaldte fagfolk kunne konstatere at den kraftige skimmellugt stammede fra krybekælderen. Sygdomstegnene er blevet stadfæstet som skimmelallergi og på dette grundlag turde man ikke flytte ind i huset, som derfor ikke har været beboet siden maj 2015. Anmeldelse af forholdet til ejerskifteforsikringen, har foreløbigt resulteret i at der er blevet foretaget 2 uafhængige tekniske undersøgelser, der begge konstatere skimmelvækst, men dog ikke er helt enige om skimmelniveauet sundhedsmæssige konsekvens. Dog er begge rapporter enige i at ventilationsåbningerne i den oprindelige bygning ikke er tilstrækkelige, da de ikke opfylder gængse krav på opførelsestidspunktet. Samt at der helt mangler sokkelventiler til "krybekælderen" i tilbygningen. Det er KLs påstand at det er en fejl at BB ikke i tilstandsrapporten har gjort bemærkninger til den utilstrækkelige ventilation til krybekælderen i den oprindelige bygning. Samt at det er en fejl at BB ikke har gjort bemærkninger til den helt manglende ventilation til krybekælderen i tilbygningen. KL henviser samtidig til en nævnsafgørelse 15072, hvor en bygningssagkyndig kendes erstatningsansvarlig for en sammenlignelig sag. Specielt bør det klandres BB ikke at have gjort bemærkninger til forholdene, da dette har været gængs viden på opførelsestidspunkterne i det der henvises til SBI nr. 7 fra 1959. KL mener sig vildledt af BB's allonge, der efter genbesigtigelse angiver forholdene i krybekælderen som væren Ok – uden det er nævnt at denne kun har været

	besigtiget fra lem. KL kræver derfor: 1) Selvriskoen på kr. 5.000 dækket af BB forså vidt angår ejerskifteforsikringens skadeudbedring på tilbygningen. 2) Udbedring af utilstrækkelig ventilation samt skimmeafrensning i oprindelig bygning. 3) Lovliggørelse af konstruktioner efter nødvendig opbrydning af gulv i hhv. oprindelig bygning og tilbygning. 4) Ekstra husleje i forbindelse med at huset ikke har været beboelig i perioden fra 1/5 2015.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er BBr påstand, at BB ikke skal foretage en faktisk beregning af ventilationsåbningernes tilstrækkelighed for en krybekælder og af den grund mener BBr at BB ikke kan tillægges en ansvar for ikke at have gjort bemærkninger til eventuel utilstrækkelig ventilation for hovedhuset. Samt ligeledes at der ikke har været indikation i gulvkonstruktioner på at der har været tale om utilstrækkelig ventilation. BBr har som kulant erstatning, tilbudt dækning af de krævede kr. 5.000 for selvrisiko beløbet til ejerskifteforsikringens skadesudbedring på tilbygningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet. Temperatur ca. 15 – 16 grader.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om dækning af skadeomkostninger for så vidt angår tilbygningen. Men afvist dækning af skadeudbedring på den oprindelige bygning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1: Manglende beskrivelse i tilstandsrapport af utilstrækkelig ventilation til krybekælder i oprindelig hus.	Foto 1: Ejendommen Vibevej 14, 4000 Roskilde Oprindeligt hus opført i 1960 og tilbygning i 1965. Ejendommen er overtaget maj 2015 og er fortsat ubeboet, som følge af beboernes allergiske reaktion overfor skimmelsvamp. Foto 2: Plantegning af den oprindelige bygning fra 1960, er udleveret af KL i forbindelse med skønsbesigtigelse. Heraf fremgår det hvor der er projekteret udført ventilationshuller i sokkel (rød markering) Ventil hul i østgavl (højre i billedet) er dog lukket af i forbindelse med opførelse af tilbygning i 1965 Foto 4: Det er pr. mail den 9. oktober 2017 (efter skønsbesigtigelsen) meddelt fra BB's firma, at de tegninger BB referer til i sin tilstandsrapport af 25. februar 2015 indeholder ovenstående plan og snit <u>af tilbygning</u> opført i 1965, med et <u>grundrids</u> af oprindelige bygning. Foto 5: Det skal pointres, at der ved søgning på det offentlige Weblager service kommer ovenstående meddelelse frem ved søgning på Roskilde kommune. Roskilde kommune har dog i et begrænset omfang givet offentlig digital adgang til en begrænset del af deres byggesagsarkiv. I det aktuelle tilfælde rækker disse oplysninger kun tilbage til forhold fra 2006. Foto 6: Markering af synlige sokkelventiler i nordfacade. Foto 7: Sokkel ventil midt på sydfacade, er relativ tæt på terræn (ca.5 cm mod anbefalet 10 cm). Skønnes dog ikke at give nærliggende risiko for indtrængen af overfladevand. Foto 8: Sokkelventil i sydfacade til krybekælder i oprindelige bygning er placeret tæt op mod hvor tilbygning støder op mod oprindelig bygning (markeret med rød streg.) Foto 9: Der er ingen umiddelbare visuelle konstaterbare sokkelventiler i Facade mod vest (mod vej) Foto 10: Ved opkradsning i stenlag fremkommer der en sokkelventil i højre side af gavlen. Foto 10: Det kan konstateres at sokkelventilens lukkeanordning står i lukket position og at der er anbragt ukrudstfolie op ad sokkel der delvist lukker for ventilhullet. Det har ikke været muligt visuelt at kunne konstatere

indtrængende fugt i krybekælderen, som følge af den lavt siddende ventil. Der kunne ikke måles fugtopstigning i gulve og vægge ved- og omkring indvendig gavl ud for ventilhul (se foto 12).

Foto 12: Huset set inde fra stuen. Der forekommer igen tegn på fugtbetingede skader på hverken gulve eller vægge. Fugtmålinger på gulv og vægge indikere en meget flot og tør tilstand.

Foto 13: Huset er opvarmet med varm luft, der fordeles rundt via kanaler under gulvet (i krybekælderen)

Foto 14: I et forsænket viktualierum ved køkkenet er der en tynd finerplade, der interimistisk er monteret og som fungerer som lem ind til krybekælderen. Tilgængeligheden til krybekælderen er derfor ikke umiddelbart konstaterbar, hvis man ikke har informationen om dens eksistens. BB har derfor i første omgang under sin besigtigelse noteret "ingen adgang til krybekælder".

Foto 15: Frihøjden under bjælkelag er kun 48 cm målt ved lem. Denne højde forventes ikke at give mulighed for at en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen skal besigtige krybekælderen. Der bør være tilstrækkelig højde til at man kan holde hovedet oppe og orientere sig om eventuelle skader. Derfor min. 60 – 70 cm)

Foto 16: Ved indkig i krybekælderen kan der ikke visuelt konstateres forhold der giver anledning til bekymring. Sokkelventiler virker fint åbne og efterlader et indtryk af, at kælderen er tilstrækkelig ventileret. Alle overflader virker tørre og uden fugtbetingede skader – ej heller synligt spor af skimmelsvamp. Hvilket blev noteret af BB i en allonge da han efterfølgende besigtiger krybekælderen, da han bliver oplyst om lemmens eksistens. Allongetekst: *(På side 7 af 19 under punkt 2, vedr. krybekælder ikke er besigtigt pga. manglende adgangsforhold, dette punkt udgår, forholdet er besigtiget d.d og er ok (adgangsløse var under lille trappe i viktualiekælder).*

En køberrådgiver fra Bolius der besigtiger ejendommen 2 dage efter BB's første besøg, kommer frem til samme resultat, at "krybekælderen virker tør og velventileret".

Ved skønsbesigtigelsen kunne SS ikke konstateres muggen lugt ud over hvad der er normalt for en krybekælder af tilsvarende alder. Tilsvarende oppe i boligen.

Foto 17: Fugtmåling i bjælkelaget omkring lem, viser RF 13,7%, der må betragtes som relativt tørt.

Foto 18: I alle værelser, har miljøteknikere skåret op i gulve for at kunne foretage skimmelprøver.

Foto 19: Ved alle åbninger – inklusive i tilbygningen, virker krybekælderen/hulrummet under trægulve visuelt fine og tørre.

Miljø tekniker firmaerne DMR og Østergaard bygge og indeklimateknik a/s har begge foretaget grundige undersøgelser med henblik på lokalisering af skimmelsvamp, samt årsagen til denne.

Begge firmaer konkluderer og er enige om, at der forefindes skimmelsvamp på flere overflader i krybekælderen og der lugter muggent. Samt at antallet, placeringen og størrelserne på sokkelventilerne ikke opfylder gængse krav på opførelsestidspunktet. Ligeledes omtaler begge firmaer, at tilbygningens terrændæk er en "uventileret krybekælder" og at ventilations krav her ikke er opfyldt.

De to uafhængige firmaer er dog uenige på følgende punkter:

Undersøgelsesmetode af det resulterende indeklima i en tom bygning.

- Hvorvidt de aktuelle fugtniveauer i krybekældrene er normale eller ej.

- Hvorvidt skimmelvæksten i krybekældrene er af et omfang, der ud over lugtgener påvirker indeklimaet i et niveau, der er højere, end hvad der må forventes af en

tilsvarende velvedligeholdt bygning af samme alder.

- Hvorvidt renovering af boligen er nødvendig for at sikre et indeklima uden påvirkninger fra skimmelsvampe.

Det vil sige at rapporten fra DMR konkludere reelt, at skimmelvækst forekomsten og indeklimaet ikke er påvirket negativt i større omfang, end hvad der kan forventes af en tilsvarende bygning af samme alder.

Det kan ikke umiddelbart ses ud af de udførte indeklima undersøgelser, at der er foretaget undersøgelse af luftkvaliteten i og fra varmluftkanalerne – udover undersøgelse for skimmelsvamp. Det skal påpeges, at By og Byg anvisning 204 Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger, har beskrevet følgene omkring sundhedsskadelige bakterier:

"Personer med svagt immunforsvar kan få alvorlige luftvejssygdomme og allergisk lungebetændelse efter inhalation af bakterien **Legionella**.(influenzalignende symptomer).

Bakterien kan blandt andet komme fra luft befugtningsanlæg".

Varmluftanlægget kan evt. danne denne bakterie i forbindelse med, der i perioder opstår kondensdannelse indvendigt i rørkanaler.

Det skal pointeres at SS har foretaget sine undersøgelser

	på samme visuelle måde, som det kan forventes at en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen måtte have foretaget. Tilsvarende har SS konkluderet ud fra hvad en sådan visuel undersøgelse kunne afdække. Der er derfor ikke foretaget større sondringer og analyser af de to uafhængige miljøteknik firmaers rapporter. Ligeledes har SS heller ikke været inde i selve krybekælderen, da krybehøjden ikke i forsvarlig grad har tilladt dette. SS har alene – ligesom BB og køberrådgiveren fra Bolius, foretaget en visuel besigtigelse og vurdering ud fra, hvad der kunne observeres fra lemmen ved viktualierummet.
Ad 1. Konklusion:	Det skal med det samme påpeges at nævnssagførelse 15072 – ikke er sammenlignelig med nærværende sag. Håndbogen for bygningssagkyndige beskriver under afsnit 5.01 at en bygningssagkyndig – hvis han mener det nødvendigt for afklaring af en skadesrisiko, kan forsøge at indhente tegningsmateriale via det offentlige byggesagsarkiv/Weblager – såfremt dette er tilgængeligt – hvilket det ikke har været i det aktuelle tilfælde for Roskilde kommune. Der findes ingen officielle grænseværdier der angiver hvornår tilstedeværelsen af giftige mikro toxiner i rumluft fra skimmelvækst, er sundhedsskadelig. Da dette er meget individuelt. Det skal bemærkes, at Bygningsreglementet gennem de sidste ca. 25 år i højere grad har fastsat <u>funktionskrav</u> og <u>ikke konstruktionskrav</u>. Ved for eksempel lukkede hulrumskonstruktioner som en krybekælder, foreskrives, at der skal være <u>tilstrækkelig</u> ventilation, så der ikke kan opstå skadelig kondens – og henviser ofte til diverse SBI anvisninger og BYGERFA blade. Det er skønsmandens vurdering, at der ikke kan konstateres fugtbetingede skader som trænedbrydning, eller fugtskader i krybekælderen visuelle tilgængelige steder. Ej heller fugtbetingede misfarvninger eller trænedbrydning i trægulve. Ej heller unormale opfugtninger i yder- eller indervægge. Det er skønsmandens vurdering, at den påviste skimmelvækst ikke adskiller sig væsentligt fra hvad der normalt kan forventes at findes i en tilsvarende krybekælder af samme alder. – Skønmanden deler hermed den opfattelse der kan udledes af rapporten fra DMR.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl og forsømmelser. Begrundelse: • Det af BB bekræftede udleverede tegningsmateriale af tilbygningen, har ikke kunne give BB anledning til at foretage en destruktiv undersøgelse ved at kradse op i stenlaget ud for vestgavlen mod vejen, for at undersøge for eventuelt lavt siddende sokkelventiler. – Dog skal det nævnes, at <u>såfremt</u> den lavt siddende sokkelventil have kunne observeres, skulle dette have været bemærket med en K3 karakter. Men det er skønsmandens vurdering, at dette forhold alene ikke har kunnet resultere i den målbare skimmelvækst. • Det skal kraftigt understreges, at det falder uden for Huseftersynsordningen at: • Foretage projektgranskning. Det vil sige en Bygningssagkyndig kan <u>ikke</u> gøres ansvarlig for ikke minutiøst, at gennemgå tegningsmateriale med henblik på at finde eventuelt ulovligheder. Eller uoverensstemmelser mellem tegninger og faktiske forhold. • Være myndighedskontrollant. Det vil sige en bygningssagkyndig kan <u>ikke</u> gøres ansvarlig for at have kendskab til samtlige love bekendtgørelser – bygningsreglementer – SBI anvisninger, eller BYGERFA blade der har været gennem historien. • At foretage beregning af hvorvidt ventilationsarealer efterlever gængse tommelfingerregler (1/500 af grundfladearealet), eller hvorvidt dagældende anvisninger er efterlevet. (Men skal alene visuelt vurdere hvorvidt eksisterende ventilation har – eller kan skabe fugtbetingede skader på ejendommen). • En bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen skal alene forholde sig til visuelle konstaterbare forhold, der med gængs nutidig almengældende byggeteknisk viden og erfaring, har, eller kan medføre en skadeskonsekvens på en ejendom. • Tilstedeværelsen af skimmesvamp i en bygning skal - og kan kun bemærkes såfremt der forekommer en markant synlig vækst, der visuelt kan identificeres som skimmelvækst. – Hvilket ikke har været tilfældet i den aktuelle situation. • Den målbare påviste skimmelvækst har ikke været visuel konstaterbar.
------------------------------------	---

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da der ikke kan påvises et egentlig skadeforhold betinget af en faglig forsømmelse, kan skønsmanden ikke fremkomme med en "skadesudbedring". Det skal dog understreges, at KL allergiske reaktion <u>ikke skal underkendes</u>, og der nødvendigvis må foretages en udbedring af sygdomsfremkaldende forhold for at KL med sin familie igen kan bebo ejendommen. I den forbindelse vil skønsmanden gøre opmærksom på, at det kunne være formålstjenelig at foretage en undersøgelse for tilstedeværelsen af Legionella bakterie i varmluftkanalerne, inden der foretages en gennemgribende renovering af gulvkonstruktionen. Ligeledes vil skønsmanden påpege risikoen for at etablere en større ventilation til nuværende krybekælder, da det er kendt viden, at den klimatiske balance i en krybekælder kan være meget følsom for ændringer. Hvorved en større ventilation ikke ubetinget vil skabe bedre forhold, men i værste fald kan forværre situationen som følge af "sommerkondens". Erfaringen viser at krybekældre konstruktioner ofte kan ende med fugtbetingede skader (trænedbrydning, eller skimmelvækst), der kan afhænge af ændrede brugeradfærd ved nye ejere, hvorfor denne konstruktionstype ikke længere anbefales. Erfaringen viser ligeledes at der reelt altid vil kunne spores skimmelvækster i større eller mindre omfang i i både krybekældre som i almindelige kældre – specielt i tilsvarende byggeri af samme alder. Det er skønsmandens vurdering at den foreskrevne metode af ØBIT med en ny homogen gulvkonstruktion, bør tilstræbes udført af hensyn til beboerens aktuelle sundhedstilstand. Tilbudspris i alt kr. 164.025,- inkl. moms
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at de foreslåede udbedringer er en 100% forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist forholdet som en dækningsberettiget skade. KL har på dette grundlag anket afvisningen til forsikringsankenævnet, hvorfra der endnu afventes en afgørelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2: Manglende beskrivelse i tilstandsrapporten af at der mangler ventilation til krybekælder i tilbygning	Foto 3: Tilbygningsdel markeret med rødt. Tilbygningen er opført som en "terrændæk konstruktion" i værelsesafdeling mod syd. Det vil sige uden ventilation i sokkel og derfor pr. definition <u>ikke</u> en krybekælder, men en "terrændæk konstruktion" (Trægulv opklodset på strøer) Foto 4: Det er pr. mail den 9. oktober 2017 (efter skønsbesigtigelsen) meddelt fra BB's firma, at de tegninger BB referer til i sin tilstandsrapport af 25. februar 2015 indeholder ovenstående plan og snit af tilbygning opført i 1965, med et grundrids af oprindelige bygning. Foto 5: Det skal pointeres, at der ved søgning på det offentlige Weblager service kommer ovenstående meddelelse frem ved søgning på Roskilde kommune. Roskilde kommune har dog i et begrænset omfang givet offentlig digital adgang til en begrænset del af deres byggesagsarkiv. I det aktuelle tilfælde rækker disse oplysninger kun tilbage til forhold fra 2006. Foto 11: Oprindelige hus og tilbygning set fra sydøst (ved tilbygningsens gavl). Hele bygningen fremstår som én ensartet opført bygning – og er <u>korrekt</u> litereret som én bygning- trods forskellig opførelsestidspunkt. En køber rådgivningsrapport fra Bolius fra den 27.2.2015 angiver følgende omkring tilbygningen: I tilbygningen mod øst er der ikke krybekælder men i stedet <u>terrændæk</u> med isolering og gulvopbygning på strøer.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at gulvkonstruktionen under værelser i tilbygningen bør betegnes som en terrændæk konstruktion - med opklodsede gulvstrøer. Det er skønsmandens vurdering, at de af indeklimateknsulentfirmaerne konstaterede skimmelvækster i hulrummet under trægulve, er hvad der erfaringsmæssigt altid vil kunne spores skimmelvækster i større eller mindre omfang i i både krybekældre som i almindelige kældre – specielt i tilsvarende byggeri af samme alder. Hvilket undersøgelsesrapporten fra DMR tilsyneladende ligeledes konkluderer. Køberrapporten fra Bolius påpeger at der burde have været ventilationskanaler langs vægge (oftest udfræsninger bag fodpaneler) så der havde været en varmluftstrøm ned til hulrummet under gulvkonstruktionen. Denne metode har altid været

	genstand for stor uenighed blandt fagfolk, da varm fugtig rumluft ned i relativ kold lukket konstruktion med stor sandsynlighed vil forårsage kondensdannelse, da der vil optræde "dugpunktstemperaturer" i områder ved forskellige klimatiske forhold i løbet af året. Kondensdannelsen vil erfaringsmæssigt ofte føre til dannelsen af skimmelvækst. Den i dag målbare skimmelvækst i hulrummet under trægulvet, kan på ovennævnte baggrund eventuelt være skabt på baggrund af diverse utætheder i trægulvet ned mod hulrummet. Ligeledes her vil skønsmanden påpege risikoen for at etablere ventilation til nuværende terrændæk og dermed skabe en krybekælderkonstruktion, da det er kendt viden, at den klimatiske balance i en krybekælder kan være meget følsom. Hvorved en større ventilation ikke ubetinget vil skabe bedre forhold, men i værste fald kan forværre situationen som følge af "sommerkondens".
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser. Begrundelse: • Gulvkonstruktionen er ikke en krybekælder og skal som sådan ikke have ventilation til udeluften. • Der har ikke været visuelle konstaterbare forhold, der kunne give BB anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da der ikke kan påvises et egentlig skadeforhold betinget af en faglig forsømmelse, kan skønsmanden ikke fremkomme med en "skadesudbedring". Det skal dog understreges, at KL allergiske reaktion <u>ikke skal underkendes</u>, og der nødvendigvis må foretages en udbedring af sygdomsfremkaldende forhold for at KL med sin familie igen kan bebo ejendommen. I den forbindelse vil skønsmanden gøre opmærksom på, at det kunne være formålstjenelig at foretage en undersøgelse for tilstedeværelsen af Legionella bakterie i varmluftkanalerne, inden der foretages en gennemgribende renovering af gulvkonstruktionen. Det er skønsmandens vurdering at den foreskrevne metode af ØBIT med en ny homogen gulvkonstruktion,

	bør tilstræbes udført af hensyn til beboerens aktuelle sundhedstilstand. Tilbudspris i alt kr. 63.787,50 inkl. Moms
Ad2. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at de foreslåede forbedringer er en 100% forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB's firma har tilbudt at dække selvriskobeløbet på kr. 5.000 Idet ejerskifteforsikringen har erkendt forholdet ved tilbygnen som en dækningsberettiget skade.
Ad 2. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har erkendt forholdet som en dækningsberettiget skade.