

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17148

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 2. februar 2018, kl. 9:30
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. Afskalninger i murværk og opfugtet gipsvæg i værelse på stueetagen 2. Kældervæg kraftigt opfugtet 3. Risiko for kollaps af bjælkelag
Klagers påstand:	Tilstandsrapporten er udarbejdet den 22.12.2016 og KL køber ejendommen den 03.01.2017 og overtager huset den 01.05.2017. KL forklarer, at der ved et skybrud, umiddelbart efter overtagelsen, løb vand ind i kælderen. Vandet tapløb gennem bagvæggen som trykvand fra terrænet bag huset. Skaden blev anmeldt til ejendomsforsikringen, der dækker afhjælpningen af selve skaden. I forbindelse med reparationen er forsatsvægge blevet taget ned og det blev tydeligt at der gennem en længere periode har været problemer med indtrængende vand. Forholdet anmeldes herefter til ejerskifteforsikringsselskabet, der afviser dækning. KL får lavet en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og rapporten er fremlagt i sagen. På baggrund heraf rejses klagesagen, idet det er KL's opfattelse, at de påklagede forhold burde fremgå af tilstandsrapporten. KL's krav er en afhjælpning og vurderer at omkostningen vil ligge mellem 500.000 – 1.000.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS anfører at huset ved besigtigelsen var normalt møbleret og at der langs flere vægge var opbygget forsatsvægge.

	Konstruktionen har ikke været synlig og der har ikke været visuelle tegn på skader. Klagen afvises derfor og BS fastholder at tilstandsrapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre, skræntbygget villa i 1 ½ plan, foruden fuld kælder. Terrænfaldet bag huset er ca. 5,50 meter og huset er gravet ind i skrænten, således at der er jordtryk på både kældervæggen og de nederste ca. 2,30 meter af stueetagen. Se oversigtsfoto 1, 2 og 3. Ejendommen ligger meget tæt på naboskel, i hvilket der er placeret en støttemur til at tage jordtrykket. Naboejendommen ligger umiddelbart bag og yderligere ca. 1 meter højere end støttemuren. Det er ikke muligt at nedgrave dræn langs støttemuren uden risiko for naboejendommens stabilitet. KL har i klageskemaet anført... - at omfanget af kældervægges opfugtede tilstand ikke er korrekt beskrevet - at kældervægge er karaktergivet forkert - at årsagen til fugtproblemerne ikke er beskrevet korrekt De nævnte tre forhold behandles i denne rapport som et samlet klagepunkt nr. 2. KL har i klageskemaet anført... - at fugt på vægbeklædninger i kælderen ikke er beskrevet korrekt Beklædningerne er fjernet af i forbindelse med forsikringsselskabets renovering af ejendommen og punktet udgår derfor.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Afskalninger i murværk og opfugtet gipsvæg i værelse på stueetagen
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Værelset er beliggende med gavlvæggen mod terræn. Væggen er en gammel støtemur af beton, indvendig beklædt med en forsatsvæg af gips. Konstruktionsopbygningen kendes ikke. Der er jordtryk på væggen til ca. 230 cm over gulv. Endevæggen i værelset er en teglstensmur, se foto 3. I hjørnet ses mindre afskalninger i malerbehandlingen, forårsaget af salpeterudtrængninger efter lidt grundfugt. Konstruktionen svarer til en kældervæg og afskalningerne er naturligt forekommende. Se foto 4. I bunden af fodlisterne på forsatsvæggen og den murede væg langs endevæggen, måles et fugtniveau på 17 %, hvilket er normalt. Se foto 5. Der ses ingen egentlige skader og forventes ingen følgeskader.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene ved huseftersynet vurderes at være identiske med forholdene ved skønsforretningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Afskalningerne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og må henføres til <i>sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand</i>. Sådanne forhold skal, jf. de generelle retningslinjer på rapportens side 3, ikke anføres i en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er derfor retvisende.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Malerreparationen kan udføres for 2.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Reparationen er en del af en almindelig, løbende vedligeholdelse og har ingen forbedringsværdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Kældervæg kraftigt opfugtet
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Gavlvæggen i kælderen er opfugtet af grundfugt fra det bagvedliggende terræn. Gavlvæggen er støttemuren (se foto 2), der oprindeligt har skærmet en lysgård. Gårdrummet er ved en senere ombygning blevet overdækket og som kosmetisk afdækning af støttemuren er der rejst en indvendig forsatsvæg langs en del af kældervæggen. Den lette væg er fjernet i forbindelse med udbedringen efter skybruddet. Den bagvedliggende, murede hhv. støbte væg ses med fugtskjolder efter grundfugt fra det bagvedliggende terræn, se foto 6. Konstruktionen har trukket vand gennem en længere periode, idet indmurede bindingsværksstolper langs gavlvæggen er rådskadede langs bunden. Der måles 15 % fugt i bunden af stolperne, hvilket er helt normalt, se foto 7. I væggen omkring stolpen måles med GANN-måler en fugtighed på 21,5 %, hvilket er normalt, se foto 8. I gavlmuren i vaskerummet måles med GANN-måler en fugtighed på 71,8 %, hvilket er meget højt. Se foto 9. Konstruktionen har været skjult af forsatsvægge ved huseftersynet. Forsatsvæggen i hhv. vaskerummet og værelset i kælderen har tidligere skjult flere sammenbyggede konstruktionsdele omkring støttemuren. Disse sammenbygninger og samlingen mellem terrændæk og ydervæg er ikke tætte og KL forklarer, at der efter skybrud tapløber trykvand ind gennem ydervæggen.

	Ved en analyse i kommunens tekniske arkiver fremgår det, at overfladevand fra en del af de to bagvedliggende ejendommers grundarealer tilløber den opfugtede væg på den aktuelle ejendom. Det fremgår af analysen at ca. 500 m² terræn afvandes ind mod hjørnet, se bilag A.
Ad 2. Konklusion:	Bagvæggen i vaskerummet og i værelset i kælderen har været skjult bag en forsatsvæg ved besigtigelsen. Bagvæggen i det mellemliggende værksted har været tilgængelig omend BS oplyser, at der har været opmagasineret bohav i rummet. Det vurderes at det har været muligt at syne bagvæggen i depotrummet og at forholdene har været nogenlunde identiske med de nuværende. Den oprindelige besigtigelse er foretaget den 22.12.2016. Ved en gennemgang af DMI's historiske vejrarkiv fremgår det, at de foregående 5 uger stort set har været uden regn i Østjylland. Se bilag B. Det er derfor sandsynligt at det ikke har været muligt at konstatere problemet med indtrængende trykvand ved besigtigelsen. I perioden fra november 2007 til december 2016 er der blevet udarbejdet i alt 7 tilstandsrapporter for ejendommen af skiftende konsulenter. Problemet med vandindtrængning er ikke nævnt i nogle af disse, hvilket indikerer at forholdet er en skjult skade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Opfugtningen i kælderen beskrives med to K2-bemærkninger i tilstandsrapporten. Det anføres... 5.2 Kældervægge

	(K2) Kældervægge er let opfugtede i værksted i hjørne. Der er pladebeklædning på enkelte kældervægge. Vægge er afskallet bag varmerør i varmerum i kælder. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. 5.5 Etageadskillelse (K2) Der er nedbrudt træ i bunden af træstolpe indmuret i hjørnet mod sydvest i værksted i kælder Note: Sammen med stolpen er der murværk, der understøtter etageadskillelsen Beskrivelsen er fyldestgørende og korrekt i forhold til de observationer, som det vurderes, at BS har haft mulighed for at iagttage ved besigtigelsen. Formuleringerne er dækkende og ordet <i>grundfugt</i> må i denne sammenhæng også dække over trykvand, infiltrationsvand eller andre typer vandindtrængning fra det omkringliggende terræn. Det vurderes derfor at tilstandsrapporten er retvisende i forhold til de givne forudsætninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En afhjælpning vil omfatte etablering af dræn på den indvendige side af kældervæggen, injektion og vandtætning af kældervæggen, opbygning af en ny diffusionsåben forsatsvæg i kalciumpulverplader samt udfyldning af hulrummet med lecanødde. Omkostningen vurderes således... Etablering af dræn Ca. 125.000 kr, incl. moms Vandtætning og injektion af væg Ca. 100.000 kr, incl. moms Opbygning af ny forsatsvæg i kalciumpulver Ca. 100.000 kr, incl. moms

	Malerbehandling med diffusionsåben maling Ca. 25.000 kr, incl. moms I alt ca. 350.000 kr, incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Etablering af nyt dræn er en 100 % forbedring. Forbedringsværdien sættes til 100.000 kr, svarende til ca. 28 % af de samlede omkostninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Risiko for kollaps af bjælkelag
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Etageadskillelsen over værkstedet i kælderen er udført som et træbjælkelag, der i kælderen er underbeklædt med gips. Bjælkeenderne er i berøring med bagvæggen i kælderen, støttemuren mod det bagvedliggende terræn. Bjælkeenderne er gennem tiden blevet opfugt af grundfugt og kondens og ses med rådskeer i endestykkerne. Se foto 10. Bjælkerne er understøttet af en rem, der ligger af på en indmuret stolpe, se beskrivelsen under pkt. 2 og foto nr. 7. Bjælkeenderne er blotlagte efter skybruddet og parterne er enige om, at konstruktionen ved huseftersynet har været skjult bag gipslofter.
Ad 3. Konklusion:	Bjælkeenderne er blotlagte efter skybruddet og parterne er enige om, at konstruktionen ved huseftersynet har været skjult bag gipslofter. BS har således ikke haft mulighed for at konstatere skaden.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der er i tilstandsrapporten anført to K1-bemærkninger under pkt. 5.5 Etageadskillelser om loftet i værkstedet. Bemærkningerne vurderes at være dækkende og fyldestgørende for de forhold, som BS har haft mulighed for at konstatere ved huseftersynet. Tilstandsrapporten er derfor retvisende og

	de efterfølgende konstaterede forhold er skjulte skader.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden kan afhjælpes ved at etablere en aflastende stålkonstruktion i forbindelse med afhjælpningen, beskrevet under pkt. 2. Stålkonstruktionen opbygges bag forsatsvæggen og skjules i denne. Bjælkerne i etageadskillelsen fastgøres herefter til den nye konstruktion. Afhjælpningen vurderes at kunne udføres for ca. 25.000 kr, incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger