

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:

1. Vand, skimmelsvamp og fugt i kælderetagen. Forholdetsamt eventuelle følgevirkninger er ikke beskrevet tilstrækkeligt omhyggeligt i tilstandsrapporten.
2. Hvis der i tilstandsrapporten havde været omtalt fugt i kældervægge ville de have gået mere i dybden med spørgsmålet inden købet.

Klagers påstand:

Klager ønsker at der iværksættes foranstaltninger, der modvirker yderligere skader:

Etablering af fugtspærre og omfangsdræn, behandling med Vandex på mure, behandling mod skimmelsvamp på vægge samt nye gulve i hele kælderen.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Den bygningssagkyndige fremfører, at det er normalt at der er fugt i kældervæggene i et hus af denne alder, idet der ikke på opførelsestidspunktet var krav om foranstaltninger til bortledning af overflade- og grundvand fra bygninger.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Gråvejr, tåge.

Øvrige forhold:

Ejerskifteselskabet har afvist at dække skaderne og anbefalet køberen at klage over tilstandsrapporten hos Ankenævnet for Huseftersyn.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

- ad 1 Fugt i vægge samt vækst af skimmelsvamp i kælder.

Der kunne konstateres følgende:

Der kunne fornemmes en kraftig lugt af fugt i kælderetagen. Såvel ejere som den bygningssagkyndige havde bemærket lugten i efteråret 2003, men havde af sælger fået at vide, at lugten skyldtes, at hans jagthunde boede i kælderen.

I fyrrum mod syd/vest og i viktualierum mod nord/vest sås afskallet puds og forhøjet fugt i vægge op til en højde af ca. 75 cm. over gulv.

I viktualierum sås desuden saltudfældninger under vinduet.

Udover fugt i ydervægge kunne der konstateres fugt i skillevægge op til ca. 50 cm. over gulv.

I bryggers/vaskerum er der siden overtagelsen udlagt nyt klinkegulv, vægge er malerbehandlede og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt.

Vægfliser i dette rum manglede generelt tilstrækkelig vedhæftning til underlaget – med deraf følgende hul lyd ved forsøgsvis bankning.

I gildesal mod øst sås nedbrudt træ, afskallet maling på fodlister samt forhøjet fugt i nederste del af væggene.

Desuden forhøjet fugt i vinduestilsætninger og kraftig begroning med skimmelsvamp.

Ejerne oplyste, at de regelmæssigt vasker svampevæksten bort med klorin, men har ladet være de sidste par måneder før skønsforretningen.

Ifølge såvel ejere som den bygningssagkyndige var der ingen skimmelsvamp at se ved fremvisning og bygningsgennemgang i efteråret 2003.

I fordelingsrum/gang sås stedvist nedbrudt træ og afskallet maling på fodlister/træværk mod gulv samt forhøjet fugt i ydervæg og stærkt forhøjet fugt i indvendige skillevægge.

Også i hobbyrummet mod nord/øst var ydervæggene opfugtede.

Udover de konstaterede forhold fremlagde ejerne dagbog over sagsforløbet, af hvilken det fremgik, at der siden indflytningen den 1. januar 2003 har været regelmæssig vandindtrængen i kælderetagens rum – i løbet af 2004 ca. 10 gange jf. dagbog.

Desuden foreviste ejerne en videofilm fra den 1. februar 2004, hvor der kunne ses vandindtrængen – rindende vand – i væg mod syd i fyrrummet.

Terrænet på grunden falder mod syd, langs soklen mod nord er der etableret et svagt fald bort fra bygningen ca. ½ m. ud – mod øst og vest er der ikke etableret fald bort fra bygningen.

Der ses ingen udvendige skader på soklen mod nord, øst og vest.

På bygningens sydside er der opført en overdækket terrasse/atriumgård, der er hævet ca. 1 m. over terræn, og det er derfor ikke muligt at besigtige soklen på denne side.

Foto 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14.

CD-rom: Dagbog, fotos og videofilm.

ad 1 Konklusion:

Kældervægge, såvel yder- som skillevægge, er under stadig vandpåvirkning, hvilket indikerer, at der mangler omfangsdræn.

Der kunne ikke ved skønsforretningen ses rindende vand på væggene, men dette fremgår af videofilm fra 2004.

Opfugtning af kældervægge er almindeligt for ejendomme af den aktuelle alder, da der på opførelsestidspunktet ikke var krav om foranstaltninger til modvirkning af indtrængende overflade- og grundvand.

Indtrængen af vand i de mængder, der var tale om den 2004 er imidlertid ikke normalt, og skønsmanden kan ikke på det forliggende grundlag påtage sig at gisne om årsagen.

Det er ønskeligt, at der foretages en nærmere undersøgelse af grundvands- og øvrige vandforhold (eventuelle forekomster af kilder/dræn), så der kan drages en sikker konklusion.

ad 1 Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten er der nævnt følgende:

"Mindre afskallinger på vægge og manglende malerarbejde på kældervægge. Jordslåethed på vægge i rum som ikke opvarmes." med karakteren K1.

"Nedfaldende og løst puds på vægge i vest enden af kælderen.

I vikualierum kan der komme en smule vand ind oplyser sælger." med karakteren K2.

"Vægfliser på kældervægge hæfter punktvis dårligt til underlaget. Der er revner i vægfliser omkring vinduer." med karakteren K2.

Skader på kældervæggene er således beskrevet og skønsmanden finder karaktererne K1/K2 korrekte i forhold til skadernes art. Imidlertid er der intet nævnt om opfugtning af kældervæggene, og det fremgår ikke, om der har været foretaget en vejledende fugtmåling ved besigtigelsestidspunktet.

I lyset af, hvad der er observeret i perioden efter indflytningen finder skønsmanden det overvejende sandsynligt, at kældervæggene var opfugtede ved bygningsgennemgangen i 2003.

En oplysning om at kældervæggene var opfugtede ville have været en væsentlig oplysning for køberne, der ikke kunne forventes at have fornøden byggeteknisk viden til at vurdere dette ud fra de i rapporten nævnte skader på vægpuds.

Skønsmanden finder, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten burde have nævnt, at der var foretaget en vejledende fugtmåling samt, hvad denne viste.

ad 1	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslaget omfatter etablering af omfangsdræn omkring hele bygningen, borthugning af løs puds på kældervæggene, udtørningsforanstaltninger, påføring af ny puds samt malerbehandling af vægge. Der er ikke medregnet optagning og genetablering af udvendige belægninger. Da der ikke er foretaget opmåling af skadernes præcise omfang er der skønsmæssigt ansat et areal på pudsreparationerne på 50 m². <table><tr><td>Jordarbejder:</td><td>kr.</td><td>50.000,00</td></tr><tr><td>Omfangsdræn:</td><td>kr.</td><td>7.000,00</td></tr><tr><td>Borthugning af puds:</td><td>kr.</td><td>5.000,00</td></tr><tr><td>Oppudsning:</td><td>kr.</td><td>15.000,00</td></tr><tr><td>Malerbehandling:</td><td>kr.</td><td>7.000,00</td></tr><tr><td colspan="3"> </td></tr><tr><td>I alt:</td><td>kr.</td><td>84.000,00</td></tr></table>	Jordarbejder:	kr.	50.000,00	Omfangsdræn:	kr.	7.000,00	Borthugning af puds:	kr.	5.000,00	Oppudsning:	kr.	15.000,00	Malerbehandling:	kr.	7.000,00				I alt:	kr.	84.000,00
Jordarbejder:	kr.	50.000,00																					
Omfangsdræn:	kr.	7.000,00																					
Borthugning af puds:	kr.	5.000,00																					
Oppudsning:	kr.	15.000,00																					
Malerbehandling:	kr.	7.000,00																					
I alt:	kr.	84.000,00																					
		Der fratrækkes intet beløb for jordarbejder og omfangsdræn Puds på indvendige vægge har en forventet levetid på ca. 80 år., og med ejendommens alder på 64 år bør der fratrækkes 80 % af udbedringsbeløbet. Malerbehandling af pudsede vægge har en forventet levetid på ca. 15 år. Som væggene fremstår skønnes malerbehandlingen gennemsnitligt at være ca. 10 år gammel, og der bør fratrækkes 66% af udbedringsbeløbet. <table><tr><td>Pudsarbejder:</td><td>kr.</td><td>16.000,00</td></tr><tr><td>Malerbehandling:</td><td>kr.</td><td>4.500,00</td></tr><tr><td colspan="3"> </td></tr><tr><td>I alt:</td><td>kr.</td><td>20.500,00</td></tr></table>	Pudsarbejder:	kr.	16.000,00	Malerbehandling:	kr.	4.500,00				I alt:	kr.	20.500,00									
Pudsarbejder:	kr.	16.000,00																					
Malerbehandling:	kr.	4.500,00																					
I alt:	kr.	20.500,00																					
ad 1	Heraf forbedringer:																						
ad 2	Vand på gulve, manglende kapillarbrydende lag under gulv.	I hobbyrummet mod nord/øst var trægulvet fjernet og den underliggende beton hugget op. Under ophugningen viste det sig, at der var udlagt drænrør langs ydervæggene under betonlaget. Der kunne ved skønsforretningen stedvist konstateres blankt vand med vandspejl ca. 10 cm. under eksisterende kældergulvniveau. Ejerne oplyste, at vand, der trænger gennem væggen i viktualierummet løber ud i de øvrige rum i kælderen. Desuden har der været trængt vand op under toiletstolen – dette vand er løbet ud i gulvafløbet i toilettet. Der er ingen utætheder på toiletstol eller rørtilgange. Foto 9, 11 og 12.																					
ad 2	Konklusion:	Det skønnes, at der ikke er udlagt kapillarbrydende lag under nogen del af kældergulvet, et forhold, der ikke var usædvanligt ved bygningens opførelse. Manglende kapillarbrydende lag vil ikke nødvendigvis medføre skader, men i betragtning af, at der har været trængt vand op gennem gulv i toilettet samt det høje grundvandsspejl i hobbyrummet, hvor betonlaget er ophugget, skønnes der at være risiko for fremtidige skader. Som nævnt under punkt 1 anbefales det, at der foretages en nærmere undersøgelse af grundvands- og øvrige vandforhold.																					

ad 2	Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der nævnt ”Trægulv i hobbyrum giver efter og har sat sig, her er sandsynligvis rådangreb i gulvet.” med karakteren K2. Under ”Sælgers oplysninger” er der under punkt 2.7 (Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?) oplyst følgende: (Ja) ”I vinkælder rum.” Som nævnt under punkt 1 har sælger til den bygningssagkyndige oplyst, at der kommer en smule vand ind gennem væg i viktualierum – det må formodes at være det samme som ”vin kælder rum”. Ifølge den bygningssagkyndige og ejerne var der intet vand på gulvene hverken under bygningsgennemgangen eller ved de 4 lejligheder, hvor de kommende købere fik forevist ejendommen. Det skønnes ikke, at den bygningssagkyndige har gjort sig skyldig i forsømmelser ved ikke at nævne vandoptrængen gennem gulve eller fejl i konstruktionen, da der ikke sås vand ved bygningsgennemgangen i 2003.									
ad 2	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For helt at eliminere risikoen for skader som følge af manglende kapillarbrydende lag under betonlaget i kældergulvet vil det være nødvendigt at fjerne hele det eksisterende kældergulv og etablere et nyt, opbygget i henhold til nugældende forskrifter. Der er i overslaget regnet med ny gulvkonstruktion, men følgeudgifter, såsom for eksempel demontering og genopstilling af oliefyr, toilet, trapper, nyt klinkegulv, malerbehandling er ikke medtaget. Overslaget er således temmelig ufuldstændigt og skønsmanden vil anbefale, at der indhentes et samlet tilbud/overslag på arbejdet og samtlige følgearbejder. <table><tr><td>Ophugning, og bortskaffelse:</td><td>kr.</td><td>70.000,00</td></tr><tr><td>Nyt, isoleret dæk:</td><td>kr.</td><td>60.000,00</td></tr><tr><td>I alt:</td><td>kr.</td><td>130.000,00</td></tr></table> Dækket har en forventet levetid på ca. 150 år, og der bør fratrækkes minimum 43% af etablering af nyt dæk. Herudover bliver der tale om en forbedring hvad angår husets varmeisolering, beløbet for denne forbedring kan skønsmanden ikke påtage sig at vurdere.	Ophugning, og bortskaffelse:	kr.	70.000,00	Nyt, isoleret dæk:	kr.	60.000,00	I alt:	kr.	130.000,00
Ophugning, og bortskaffelse:	kr.	70.000,00									
Nyt, isoleret dæk:	kr.	60.000,00									
I alt:	kr.	130.000,00									
Ad 2	Heraf forbedringer:	<table><tr><td>Nyt, isoleret dæk:</td><td>kr.</td><td>56.000,00</td></tr></table>	Nyt, isoleret dæk:	kr.	56.000,00						
Nyt, isoleret dæk:	kr.	56.000,00									
	Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.									