

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Fugt i kælder.
Klagers påstand:	Dækning af selvrisikobeløb, kr. 10.000 vedr. ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I tilstandsrapporten er beskrevet fugtproblemer i kælderen på grund af tidligere utæt kloak jf. sælgers oplysninger. Den udvendige fugtisolering af kælderen var ikke synlig. Den var dækket af jord.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syns- og skønsforretningen var det letskyet og + 15°C
Øvrige forhold:	KK oplyste ved syns- og skønsforretningen, at den udvendige fugtbeskyttelse (Platon-plade) ikke har været synlig, men har været gemt under jorden. KK har først set den ved opgravning i forbindelse med en kloakskade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Fugt i kælderen	Vægbeklædningen i kælders sydside er fjernet efter KK's overtagelse af ejendommen. Der er synlige udblomstringer på kælderydervæggene. Ved fugtmåling er der målt forhøjet fugt i kældervæggene. Der er spor efter skimmelsvampe på kælderydervæggene. Udvendigt er grundmurspladen ikke synlig over terræn. Ved vestgavlen er der let terrænfald mod huset. Dette medvirker til, at overfladevand trænger ind mod huset og giver indsyvning i kælderen.
Ad 1. Konklusion:	Ved husets opførelse i 19xx var der klare regler i Bygningsreglement BR77 om fugtbeskyttelse af kældre. Det er oplyst, at dels er den udvendige grundmursplade monteret forkert (knopperne vender væk fra kældervæggen og ikke ind mod kældervæggen), og dels er den ikke fulddækkende ved kælderydervæggen. Terrænfaldet mod huset øger fugtbelastningen i kælderen, men er ikke hovedårsagen til fugtproblemet. Kælderen er mere fugtig, end hvad der kan forventes ved et hus af samme alder og med samme byggesæt. For at fugtbeskytte kælderen vil det være nødvendigt at frigrave kælderydervæggene, berappe ydersiden af kældervæggen, montere grundmursplade, udføre udvendig varmeisolering og retablere dræn omkring kælderen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har korrekt beskrevet fugtproblemerne i kælderen med karakteren K1, idet sælgers oplysninger om, at fugten i kældervæggene stammer fra en tidligere utæt kloak, må anses for troværdige.

	Det har ikke været muligt at konstatere de forkert monterede grundmursplader ved en sædvanlig visuel gennemgang af bygningen. Det skønnes derfor, at tilstandsrapporten er retvisende for så vidt angår de visuelt konstaterbare fugtskader i kælderen. Terrænfaldet mod huset er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Men dette er heller ikke hovedårsagen til problemet. Ved korrekt udført fugtbeskyttelse og dræning omkring kælderen, ville terrænfaldet ikke have givet anledning til fugtproblemer.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremlagt tilbud fra xxxxx Entreprenør forretning stor kr. 95.300 for udvendig fugtbeskyttelse, men uden udvendig isolering. Skaden er anerkendt af ejerskifteforsikringen, men det foreligger ikke oplyst, om ejerskifteforsikringsselskabet har accepteret dette tilbud.
Ad1. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedring forbundet med det afgivne tilbud. (Såfremt der udføres udvendig varmeisolering, vil denne del være en 100% forbedring).
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.