

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt/vand i kælderen på grund af indtrængende grundvand.
Klagers påstand:	KK mener ikke BB har beskrevet fugtproblemet i kælderen korrekt fyldestgørende og endvidere givet forholdet en for lav karakter (k1). Således at KK ved købet af ejendommen fik opfattelsen af, at fugtproblemet i kælderen ikke havde nogen betydning. Selvom der tidligere var lavet en tilstandsrapport 2 år tidligere (i 19xx), var denne ikke blevet forelagt KK ved hushandlen. Denne rapport er først dukket op efterfølgende. Hvilket KK er meget indigneret over, da denne rapport har bl.a. beskrevet fugtproblemet i kælderen mere uddybende, samt angivet forholdet, som en "alvorlig skade" med karakteren K2. Hvilket ville have medført, at KK formentlig ikke ville have erhvervet ejendommen, da man tillagde benyttelse af kælderen stor betydning. KK fortalte, at man ikke have egen juridiske rådgiver ved handlen, da xxxxxx mægleren tilbød, at klare både sælger- og køberrådgivningen, så de kunne spare de omkostninger. KK forklarede, at den sene anlæggelse af klagen, skyldtes, at man i den mellemliggende periode, havde mistænkt et defekt gulvafløb/kloakledning i kældergulvet, samt efterfølgende en defekt tagnedløbsbrønd udvendig ved hushjørnet mod indkørslen, endvidere utæthed omkring indføring af et vandstik, som værende årsag til den megen vedvarende fugtighed i kælderen, samt periodevis vandindtrængning under kraftig regn.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB havde af naturlige årsager vanskeligt ved at erindre, hvordan forholdene var ved hans besigtigelse, for nu over 5 år siden. Men påberåbte sig, at der havde været en del oplag i kælderen, som hindrede et fuldt overblik, hvilket resulterede i, at han havde taget forbehold. (side 10 af 12: "Gulve og vægge under og bag hhv. oplag (især i værelse og kælder) belægninger og møbler er ikke besigtiget").

	Dog mente BB ikke, at den synlige del af kælder væggene var så medtaget ved hans besigtigelse, som det er tilfældet i dag. BB mener derfor at hans beskrivelse ” <i>Afskallede vægge i fugtig kælder</i>” - og karakterangivelse ”K1” var retvissende for tilstanden på besigtigelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, men tørt.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har afvist dækning. Det er skønsmandens vurdering, at tilstandsrapporten generelt bære præg af for korte og for lidt oplysende tekster, som ikke giver tilstrækkelig information over for lægmand omkring de konstaterede forhold. Det er endvidere skønsmandens vurdering, at BB ved sin manglende brug af noter, ikke i tilstrækkelig omfang har opfyldt sin mission om, at afgive sin subjektive vurdering af skader, skadesomfang, skadesårsag og konstruktioner baseret på den bygningssagkyndiges erfaringer, som Håndbogen for bygningssagkyndige foreskriver.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Fugt/vand i kælderen på grund af indtrængende grundvand.	Ejendommen er opført i 19xx, som et dobbelthus, hvoraf KK har erhvervet de ene halvdel (foto 1 og 2). Det blev oplyst, at der ikke forekommer tilsvarende fugtproblem i den anden halvdel af dobbelthuset. Jævnfør foto nr. 4,5,6 og 7 Kan der i dag konstateret voldsomme fugtproblemer i vægge, med kraftig opfugtning, saltpertudfældning, afskalninger, samt mug og skimmeldannelse. Endvidere kunne der konstateres en del åbne og dybe svindrevner i betonpudslag i kældergulve (foto nr. 8), som iflg. KK har givet anledning til opstigende fugt/vand. KK oplyste, at der var en gammel offentlig kloakledning relativ tæt op ad gavl (under fliser tæt op ad kældertrappe – se foto 3). Denne kloakledning blev i 20xx af kommunen omlagt fra gamle utætte betonrør til tætte PVC rør. Hvilket blev bekræftet af en efterfølgende tlf. samtale med ing. xxxxxxxx fra xxxxx kommune. Denne bekræftede skønsmandens opfattelse og oplyste, at man i flere tilsvarende tilfælde, hvor man havde omlagt gamle utætte kloakrør, til tætte rør af PVC, havde kunne konstatere en forøget fugtbelastning på omkringliggende bygninger. Dette skyldes, at de gamle utætte rør tidligere i et vist omfang, har fungeret som drænrør.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandes opfattelse, at de nu konstaterbare fugtforhold, i et eller andet omfang har været tilstede ved BB's gennemgang den xx.xx. 2000. I hvilket omfang forholdet har været visuelt tilgængeligt på besigtigelses tidspunktet, som følge af diverse oplag, nævnt under BB's forbehold side 10 af 12, er det ikke skønsmanden muligt at vurdere. Det er endvidere skønsmandes opfattelse, at det omlagte kloakrør langs gavlen i år 20xx, har medført et forøget vandtryk på kælderydervægge, som har forværret fugtskaderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens generelle opfattelse, at fugtforhold

	i kældre, som kan registreres med "opfugtning, afskalninger, saltpertudfældninger, samt mug og skimmeldannelse", bør have en fyldestgørende bemærkning med karakteren K2 og uddybende tekstforklaring under noter. Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har taget tidligere udført tilstandsrapport (af xx.xx.1998 xxxxxx) oplysninger til efterretning. Det er skønsmandens opfattelse, at selvom kælderen under BB's besigtigelse den xx.xx..2000, har været delvist opfyldt med oplag, som anført, burde den bygningsagkyndige havde henvist - og taget udgangspunkt i tidligere tilstandsrapports vurdering af forholdet, som et alvorligt problem og angivet dette med karakteren K2. Eller som følge af manglende visuel tilgængelighed, angivet det som et forhold, der burde undersøges nærmere og dermed givet forholdet karakteren UN. Det er skønsmandens vurdering, at BB med sin karakterangivelse K1 af forholdet, har misinformeret KK, som har fået det indtryk, at fugtproblemet i kælderen ikke havde den store betydning. Skønsmanden vil dog ikke undlade at gøre opmærksom på det forhold, at der nu er gået 5 år siden BB's besigtigelse og at fugtforholdene givet er blevet forværret. Specielt som følge af det omtalte omlagte kloakrør i år 20xx.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at såfremt fugtproblemet i kælderen helt skal elimineres, skal der udføres et udvendigt omfangsdræn, samt monteres en tæt grundmursplade (eks. Platon) udvendigt. Selvom omfangsdrænet kun kan udføres på halvdelen af dobbelt husets kælder, vil det have en vis virkning. Hvorimod grundmurspladen korrekt <u>tæt</u> monteret, vil have fuld virkning. Herudover skal der udføres afrensning af indvendige kældervægge og gulve, som herefter udføres med et nyt pudslag med et vandtætningsmiddel. Ovennævnte kan skønsmæssigt udføres for ca. Kr. 85.000,- (herunder retablering af haveanlæg).
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at beton i

	kælderydervægge fra ejendommens opførelsestidspunkt (19xx) sjældent kan forventes at være 100 % tæt. Endvidere var det ikke normalt på opførelsestidspunktet at udføre omfangsdræn. Ovennævnte forslag til udbedring af fugtforhold i kælderen, skønnes derfor at give KK en ikke ubetydelig forbedring af kælderen i forhold til, hvad der kan stilles forventninger til af et hus fra 19xx. Det er derfor skønsmandens vurdering, at der kan anslås en forbedringsandel på ca. 80 %.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen