

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over, at der er konstateret omfattende fugtproblemer i ejendommen (kælderen). 2. Der er ikke nævnt andre klagepunkter.
Klagers påstand:	Det er klagers opfattelse, at forholdet burde være påtalt ved den visuelle gennemgang af ejendommen. Sælger havde ikke nævnt noget om fugtproblemer i kælderen under "Sælgers oplysninger om ejendommen". I mæglers salgsopstilling var nævnt, at der var indrettet gode værelser i kælderen og endelig havde den bygningssagkyndige kun nævnt fugt i en skillevæg et enkelt sted. Efter konstatering af fugtproblemerne, specielt i kælderydervæggene i værelse mod sydøst, havde klager ladet murerfirma udføre udvendig reparation på ca. halvdelen af de murede kælderydervægge omkring dette værelse ved udrapning med cementmørtel og efterfølgende behandling med koldtflydende asfalt i foråret 2005. Der blev også opsat drænplade på kælderydervæggene samme sted, men ingen omfangsdræn. Ved samme lejlighed blev der endvidere udskiftet en beton-tagbrønd til ny brønd i PVC. I sommeren 2005 blev murerfirmaet igen tilkaldt, idet der fortsat kunne konstateres fugtproblemer i kælderen, dog ikke i de ydervægge der var blevet behandlet. Klager gav udtryk for at være taget grundig ved næsen af "systemet" og havde således fået skuffede forventninger til både huset, sælger, mægler og den bygningssagkyndige. Ingen havde nævnt noget om fugtproblemets omfang. Klager har forelagt sagen for ejerskifteforsikringen, der ikke vil dække skaderne.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Efter forelæggelse af klagers påstand har indklagede i brev anført, at der på en indvendig væg i kælder mellem værelse og soveværelse kunne registreres fugtspor og der kunne måles fugt i pudslaget. Den eventuelle fugtkilde bør her findes. Dette er nævnt i tilstandsrapporten side 7. På side 15 er under pkt. 3.0 Yder- og indervægge givet følgende kommentar: <i>Kældervægge er indvendigt beklædt med spånplader og isoleret med 50 mm mineraluld i lægteskelet. Dette kan ved fugtophobning forårsage rådskader i træbeklædning og lægter, der er p.t. ikke registeret fugt spor i ydervægge, og vægge kunne ved eftersynet ikke måles opfugtet.</i> Ved en kontrolmåling ca. 1 år efter tilstandsrapportens tilblivelse kunne der fortsat ikke måles fugt i de tilbageværende beklædte vægge, men der kunne måles en del fugt på den nederste del af den behandlede ydervæg samt på betongulvet langs væggen. Beklædninger på kælderydervægge i kælderrum mod sydøst var delvis blevet fjernet, hvor der på udvendige sider var udført reparationer.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Let skyet, vind ca. 6-7 sek./m. Temperatur ca. 0 gr. C.

Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring, hvortil skaden er anmeldt. Klagen er ifølge klageskemaet blevet afvist.
-----------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Fugtproblemer i kælder: Fotos: 8 stk.	Ejendommen er udført med fuld kælder, hvor der bl.a. var indrettet soveværelse og værelse mod syd. Kælderens loft er beliggende ca. 70 cm over omgivende terræn – jf. foto nr. 1. Ifølge BBR er kælderen ikke godkendt til beboelse. Klager har efter indflytning konstateret fugtproblemer i kælderen, hvorefter et murerfirma har udført udvendige forbedringer, som nævnt tidligere. En del af beklædningerne på de indvendige sider af kælderydervæggene, der er opført af murværk, blev samtidigt fjernet i kælderværelse mod sydøst og der er blevet etableret et hul i pladebeklædningen i det tilstødende kælderværelse mod sydvest. Se fotos nr. 2, 3, 4 og 7. Den murede skillevæg mellem nævnte kælderværelser er blevet pudsrepareret. Det var i den skillevæg, der blev konstateret fugt i jf. tilstandsrapporten pkt. 2.2, side 7. Se fotos nr. 4 og 5. På eftersynsmødet kunne der ikke registreres fugt i de pladebeklædte vægge. Der kunne derimod måles fugt i mindre omfang på de murede kældervægge foruden i begge kælderværelser og hvor der er slået hul i beklædningspladen samt lidt på loftet ovenover, jf. foto nr. 6 og 7. Der kunne også måles fugt på kælderydervægge forsynet med tapet ved den indvendige kældertrappe. Her kunne der tillige pletvis registreres lidt porøst pudslag bag tapetet. Se foto nr. 8. Der er isat ventiler i kælderydervæggene til de fleste af rummene. Ventilation af kælderen skønnes at være tilstrækkeligt. De nævnte kælderværelser var belagt med væg-til-væg tæpper med gummibagside ved tilstandsrapportens tilblivelse.
Ad.1. Konklusion:	Ud fra det på stedet konstaterede og det oplyste vurderes der ikke at være begået fejl og forsømmelse af den indklagede. Dette begrundes med, at kælderen ikke er opført til, beregnet til eller godkendt til beboelsesrum, men blev i sin tid opført til sekundære formål, som f. eks. brændselsoplag, vaske- og tørrerum. Den konstaterede fugt er, hvad der må forventes af en kælder, hvor der ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Fugten kan variere en del efter årstiden og efter regnfulde perioder. Indklagede har i sin tilstandsrapport side 15 under Bygningskonstruktioner afsnit 3, givet en kommentar om den risiko, der kan være ved at opsætte spånplader på lægteskelet isoleret med mineraluld på kældervægge.

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være begået fejl og forsømmelse af indklagede.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.1. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt: Bilag: Huseftersyn Nyt 2/04, side 5.	Nærværende problem er lige præcist beskrevet i Huseftersyn Nyt 2/04, side 5 øverst: Problembarnet kældre . Indklagede gjorde også opmærksom på dette indlæg.