

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
---------------	---------------------------------

Oversigt over klagepunkter:

1. Fugt i og pudsafskalninger af nederste del af kælderindervægge.

Klagers påstand:

Der klages over betydelige fugtkoncentrationer i nederste dele af pudsede og pladebeklædte kælderindervægge. Der er mørke fugtaf tegn, pudsafskalninger, salpeterudblomstringer, og periodevis mørke fugtaf tegn på betongulv i værelse (hobbyrum) nærmest krybekælder. Der er generelt et højt fugtniveau i kælderen og en kælderagtig lugt og tegn på skimmelsvamp, som trækker op i beboelsen i stueetagen. P.g.a. fugten kan kælderen ikke anvendes som påtænkt ved købet. Oplag (papkasser) og møbler må trækkes fra væggene for at undgå fugtbeskadigelse.

Fugtproblemerne blev opdaget ultimo xx, ca. 1 måned efter indflytningen og er siden gradvis blevet være.

Det er KK's opfattelse, at den bygningssagkyndige med sin faglige baggrund, erfaring og indsigt burde have beskrevet skaderne mere fyldestgørende og min. med karakteren K2 (alvorlig skade). Der henvises bla. til, at tidligere tilstandsrapport fra xx.xx.96 med karakteren K2 beskriver: "Salpeterudslag og store fugtskjolder på væggene i kælder".

Der henvises i øvrigt til: *bilag til anmeldelse om bygningsskader* af xx.xx..2004, *skrivelse fra advokat xx af xx.xx.. 2005*, *klageskema af xx.xx. 2005* og *skrivelse af xx.xx.2006*.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

BB mener, at beskrivelsen i tilstandsrapporten fra xx.xx. 2004 er korrekt i forhold til kælderen tilstand på besigtigelsestidspunktet.

Karakteren K1 og teksten u. pos. 2.2: *Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds* med efterfølgende notebemærkning: *Sælger oplyser, at det skyldes opstuvning af kloak i 2002 under skybrud* og sælgers generelle bemærkning under pos. 2.8: *Ja, der har været fugt i kælder vægge* er retvisende og faglig korrekt i forhold til håndbog for bygningssagkyndige og i henhold til iagttagelse af gældende byggenorm og standard på opførelsestidspunktet i 1963. Det gøres herunder bla. gældende, at der på daværende tidspunkt ikke var krav om membrantætning og dræn langs kældervægge. En vis grundfugt må derfor være påregnelig. Der henvises supplerende til skrivelse fra xx af xx.xx. og notat af xx.xx.2006 samt specielt side 7 i TI-rapport.

Vejret på besigtigelsestidspunktet: Tørt, let vind og ca. -2° C.

Øvrige forhold: På begæring af xx er der d. xx.xx 2005 udført nærmere undersøgelse af fugt i kælder og afløbsinstallationens tæthed.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Fugt i kælder

Ved besigtigelsen kunne der langs skillevægge og kælderydervægge konstateres skader i form af pudsafskalninger, mørke fugtafregn og salpeterudblomstringer (mursalte) på den nederste del af kælderindervægge i niveauet fra overkant gulvniveau til 0,5 – 1,0 m. over gulv. Flere steder var der tegn på tidligere udførte pudsreparationer og malerbehandling. Med fugtmåler blev der registreret fugtkoncentration på over 20% i nederste af samtlige indervægge, herunder også træpanelbeklædte vægge i hobbyrum.

-Se vedhæfter billedserie!

Terrænet omkring huset havde mod vest fald mod huset medens terrænet mod øst overvejende havde fald væk fra. Mod syd og nord var terrænet tilnærmelsesvis vandret.

Se billede nr.

Det fremgår af kopi af snittegning, at kælderydervæggene er udført af 30 cm massiv beton. Mod syd er der indv. isoleret med 50 mm letklinkemursten. Der er tilsyneladende ikke udført omfangsdræn el. anden form for drænlag langs kælderydervæggene. Under betongulve er der iflg. snittegning udlagt plastfoliemembran.

Det blev under besigtigelsen af KK forklaret, at fugtproblemerne - siden de første gang blev opdaget i xx 2004 - havde været tiltagende. Da køber første gang så huset i xx 2004 var der ikke umiddelbart synlige tegn på fugtproblemer i kælderen. Se klagers billede nr.

Ad 1. Konklusion:

Med baggrund i de foreviste billeder fra sælgers besigtigelse af kælderen i xx 2004 og vurdering i TI-rapport fra xx 2005 er det skønsmandens opfattelse, at de konstaterede fugtskader er under tiltagende udvikling og at de næppe har været af samme let konstaterbar omfang på besigtigelsestidspunktet i xx 2004. Det lægges derfor til grund, at der på besigtigelsestidspunktet ikke har været åbenbart synlige tegn på fugt og pudsafskalninger.

Årsagen til de nu konstaterede fugtskader i kældervæggene vurderes at være alm. grundfugt primært p.g.a. det skrånende terræn, massiv og uisolerede væg- og gulvkonstruktioner, manglende omfangsdræn samt husets placering på let skrånende terræn i umiddelbart nærhed af Nørresø.

Konstruktionerne, som de er beskrevet på de udleverede snittegninger, svarer til normal og sædvanlig byggeteknik på opførelsestidspunktet i 1962/1963.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Under forudsætning af, at forholdene i kælderen på besigtigelsestidspunktet xx 2004 var som på de af klager foreviste billeder fra xx 2004 er det skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige næppe har begået fejl og forsømmelser under sin besigtigelse og efterfølgende udarbejdelse af tilstandsrapport.

En 100% korrekt udført tilstandsrapport burde dog have indeholdt en bemærkning under pkt. 1 – Terrænfald. Her burde der i en notetekst have været anført en mulig risiko p.g.a. faldende terræn mod husets vestfacade. Denne risiko er imidlertid næppe den eneste mulige årsag til de nu konstaterede problemer.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter

En løsning af fugtproblemerne bør – efter en nærmere undersøgelse af det omgivende terræn og den egentlige årsag - bestå i udførelse af et effektiv virkende omfangsdræn, membrantætning af kælderydervægge, evt. regulering af terræn og effektiv virkende kælderventilation. Det anbefales at indhente tilbud fra håndværker.

Ad 1. Forbedringer

Ingen

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen

Ad 1. Eventuelt

Intet