

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	Afskallende maling og opfugtning på inderside af kældervæggene.
Klagers påstand:	Af "sælgers oplysninger" i tilstandsrapporten fremgår, at væggene i bygningens kælderetage er repareret efter at overfladen var afskallet. Den bygningssagkyndige har ikke foretaget fugtmåling af kældervæggene, hvilket ville have afsløret opfugtning, som skulle have været omtalt under registrering af bygningens tilstand. Klager ønsker udbedring af skaderne eller erstatning for den medførte værdiforringelse.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige anfører, at kældervæggene ved besigtigelsen den xx.xx.2004 fremstod intakte og uden tegn på fugtskader. Endvidere oplyser den bygningssagkyndige, at han IKKE, som nævnt i brev fra advokatfirmaet xx dateret den xx.xx. 2006, var på ejendommen den xx.xx. 2006.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol/byger.
Øvrige forhold:	Der er tegnet ejerskifteforsikring. Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, xx A/S. Ejerskifteforsikringsselskabet har afvist at dække skaden med henvisning til den byggeskik, der var herskende ved husets opførelse.
Supplerende oplysninger:	Klager oplyste dagen efter skønsforretningen telefonisk følgende til skønsmanden: 1. I forbindelse med opgravning langs sokkel under træterrasse kunne det konstateres, at der var støbt sokkel/kælderydervæg til en dybde af ca. 65 cm. under terræn. Herunder var materialet opfyldt af sten/grus, der ikke var komprimeret. Der blev gravet ca. 2 m. ned i forbindelse med udførelse af dræn langs soklen. Kældergulv er mod terrassen beliggende ca. 200 cm. under terræn og på modsatte facade ca. 150 cm. under terræn. (Foto 1,2,3). 2. Natten mellem den xx.xx. 2006 (natten efter skønsforretningen) fandt et voldsomt skybrud sted i området. Om morgenen den xx. kunne der konstateres en stor pøl af vand på gulvet ved foden af trappen.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1. Afskallende maling og opfugtning på inderside af kældervæggene.	Kældervæggene er pudsede og ifølge sælgers oplysninger behandlet med diffusionsåben maling. Der ses mange steder afskallet maling, misfarvning og et enkelt sted mineraludfældning ved gulv. (Foto 7, 8, 9, 10). Ved måling med fugtighedsmåler til måling af fugt i overflader kunne der konstateres meget forskellig opfugtning – stedvist kun ca. 15° og andre steder op til ca. 45°. Opfugtningen synes at forekomme i ”pletter” jævnt fordelt såvel lodret som vandret fra gulv og op til omkring 1,80 cm. Væggen mod den ikke tilgængelige krybekælder er ikke opfugt. Fugtprocent i trætrappen oversteg ikke normalen i forhold til årstiden. Der fornemmes en meget høj luftfugtighed i alle kælderrum. Kælderen benyttes som fyrrum, vaskekælder, om vinteren tørres endvidere tøj. (Foto 5, 6). Der er indrettet et badeværelse med motorstyret ventil med aftræk til det frie. (Foto 4). Der er ikke etableret yderligere ventilation.
ad 1 Konklusion:	Fugtindtrængen gennem kælderydervægge er et normalt forekommende fænomen i en bygning af den aktuelle alder, da det ikke på opførelsestidspunktet (1948) var sædvane at udføre fugtisolering af kældre. Manglende ventilation af kælderrummene er yderligere medvirkende til, at vægmalingen nedbrydes og medfører desuden stor risiko for angreb af skimmelsvamp m.m., idet rummene benyttes til vaske- og tørreformål. Følgende er oplyst af den bygningssagkyndige og klager: Der var ingen synlige tegn på fugt eller skader på malerbehandling da den bygningssagkyndige gennemgik ejendommen og da klager fik huset forevist. Af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten fremgår, at der er foretaget reparation og nybehandling af væggene i kælderen efter skader som følge af den tidligere for tætte malerbehandling. Med udgangspunkt dels i skadernes nuværende omfang og dels i registreringsfotos, taget af klager ved overtagelsen i xx måned 2005, vurderer skønsmanden, at reparation og malerbehandling af væggene må have fundet sted umiddelbart før bygningsgennemgangen i xx måned 2004. På baggrund af klagers oplysninger om opbygning af ydervægge under terræn må skønsmanden stærkt anbefale, at der foretages en vejledende udgravning af terrænet på 1,5 – 2 m. længde i hele ydervæggens dybde, så materialer og konstruktion klarlægges og eventuelle alvorlige konstruktionsfejl bedømmes.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	Da der ikke ved besigtigelsen den xx.xx.2004 var synlige tegn på fugt eller andre skader vurderer skønsmanden ikke, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at have foretaget vejledende fugtmåling af væggene. Den bygningssagkyndige har af gode grunde ikke kunnet konstatere kælderydervæggens konstruktion mod terræn og har ikke begået fejl i denne forbindelse.

ad 1	Overslag over udbedrings- udgifter inkl. moms:	Overslaget omfatter etablering af isoleret omfangsdræn langs kælderydervægge (ikke ved krybekælder) samt afrensning, reparation og malerbehandling af indvendige vægge. Optagning og genudlægning af fliser samt retablering af terræn er ikke medregnet. <table> <tr> <td>Etablering af omfangsdræn:</td><td>kr.</td><td>40.000,00</td></tr> <tr> <td><u>Indvendig malerbehandling m.m.:</u></td><td><u>kr.</u></td><td><u>15.000,00</u></td></tr> <tr> <td>Samlet udbedringspris:</td><td>kr.</td><td>55.000,00</td></tr> </table>	Etablering af omfangsdræn:	kr.	40.000,00	<u>Indvendig malerbehandling m.m.:</u>	<u>kr.</u>	<u>15.000,00</u>	Samlet udbedringspris:	kr.	55.000,00
Etablering af omfangsdræn:	kr.	40.000,00									
<u>Indvendig malerbehandling m.m.:</u>	<u>kr.</u>	<u>15.000,00</u>									
Samlet udbedringspris:	kr.	55.000,00									
ad 1	Heraf forbedringer:	Da omfangsdræn i en bygning af denne alder må anses for en forbedring bør fradrages følgende: <table> <tr> <td>Etablering af omfangsdræn:</td><td>kr.</td><td>40.000,00</td></tr> </table>	Etablering af omfangsdræn:	kr.	40.000,00						
Etablering af omfangsdræn:	kr.	40.000,00									
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.										