

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Klagen omhandler fugtproblemer i husets kælder. Problemerne giver sig tilkende som: • Fugtige vægge og gulvområder • Skjolder, misfarvninger og algeforekomster • Mugdannelse på genstande opbevaret i kælder
Klagers påstand:	1. Tilstandsrapporten mangler beskrivelse / beskrivelsen er mangelfuld af fugtproblemerne. 2. Beskrivelsen af kælderens fugttilstand omtales som "svagt opfugtet" og er givet karakteren K1. 3. I note indskrives: "ældre kældervægge som ikke skal forventes at være fugtisolerede efter nutidige principper. Der vil uvægerligt kunne ske svag kapilær opfugtning fra undergrund". Omtalen undertoner fugtproblemerne så man får indtryk af, at fugten nærmest er i orden.
Den bygningssagkyndiges (i det følgende omtalt indklagede) forklaring:	1. Indklagede mener tilstandsrapporten giver en korrekt beskrivelse af kælderens fugtforhold. 2. At fugtforholdene ved besigtigelsen var som omtalt, men at situationen ved denne besigtigelsen udviser fugt i et helt andet omfang end tidligere konstateret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ingen betydning.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.: Klagen omhandler fugtproblemer i husets kælder. Problemerne giver sig tilkende som: • Fugtige vægge og gulvområder, • Skjolder, misfarvninger og algeforekomster • Mugdannelse på genstande opbevaret i kælder	Huset er opført i 1958, og kan karakteriseres som et af de første Et-plans hus i den byggeepoke, hvor Et-plans husene bliver det store billede i boligbyggeriet. Billeder af huset er i bilag. Huset er med kælder med et bebygget areal på 99 m², og det viser sig, at kælderydervægge er murede i teglsten. Ved murværk med teglsten vil kapilar fugt brede sig mere end i betonmaterialer, og kælders fugtproblematik er dermed en anden. Kælders fugtsituation giver sig til kende ved: 1. kælders ydervægge er med en opfugtning som måles til 3,0 – 3,6 % relativ fugt, hvor de indvendige kældervægge måles til 0,8 % relativ fugt. Vi kan således konstatere, at kælderydervægge er helt opfugtede, og er grænsende til våde / er våde. 2. Kældergulvet er stedvis med vådt gulv / lidt vand på gulvet på mindre områder ind kælderydervæg. 3. Kælderen er generelt så fugtig, at der kan dannes kondens på vægoverflader. 4. Fugtmiljøet i huset er belastet.
Ad 1. Konklusion:	Kælders fugtproblemer er massive og som situationen fremstår vil opbevarede ting blive fugtbelastet, og videre vil kælders fugtsituation give afledt fugt i selve huset. Fugten fra kælderen fordeler sig op gennem huset, og man vil døje med for stor relativ fugt i beboelsesrum, videre vil der ske / sker kondensdannelse i vinduer m.v. Fugtsituationen i kælderydervægge ved traditionel byggeskik udviser generelt en vis kapilar opfugtning, men denne opfugtning bortfordamper og det synlige udtryk er en vis salpeter udblomstring / kældervæggens lettere smuldrende overflader. Denne situation er den velkendte og beskrevne i

	tilstandsrapporten. Imidlertid viser den aktuelle situation et andet billede, hvor kælderen er med stærkt opfugtede vægge og stedvis vådt på kældergulvet mod kælderværgge. Den beskrevne situation fører frem til at kælderen skal drænes med udvendigt dræn.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten beskrives kælderen forhold, og her fugtforhold i punkt 2.2, kelder som: ”Kældervægge kan ved fugtmåling måles opfugtet svagt. I note skives: ” ældre kældervægge som ikke skal forventes at være fugtisolerede efter nutidige principper. Der vil uvægerligt kunne ske svag kapilær opfugtning fra undergrund”. Den indskrevne tekst med karakteren K1 beskriver en sædvanlig situation, og i noten bliver det konkluderet, at det er forventeligt at denne type ældre kelder er med fugt. Her hører det med, at der i denne forståelse ikke er tale om en gammel kelder, huset er fra 1958 og man kan her regne med huset er drænet efter nutidige principper. Ved besigtigelsen udviser kælderen en fugtsituation som er markant, og som i tilstandsrapportsystemet kræver omtale under karakteren K3. Fugtsituationen er uholdbar og kælderfugten belaster generelt husets fugtmiljø. Besigtigelsen for udarbejdelse af tilstandsrapporten var den xxx.xx. 2006 og for syn- og skøn den xx.xx. 2007. Ser på kælderen fugtsituation på de to forskellige tidspunkter, er der ikke tvivl om, at fugtsituationen ved syn og skøn er alvorligere end da huset blev besigtiget for udarbejdelse af tilstandsrapport. Klagen til ankenævnet er indsendt den xx.xx. 2006, og her må vi regne med at problemet har været generende en tid inden anmeldelsen bliver udarbejdet. Analysen fører frem til, at tilstandsrapporten har undertonet kælderen fugtproblematik, og videre at man dermed ikke har afdækket de alvorlige fugtproblemer der reelt er tale om.
Ad. 1. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Økonomi • Der udføres udvendigt dræn af kælderen.

	• Der drænes ikke under husdel, hvor der ikke er kælder. • Der skydes dræn under udskud for kældertrappe. • Der udføres fugtsikring med platon plade, men der isoleres ikke. • Der udføres pumpebrønd med bortledning til husets kloaksystem I alt 115.000 I alt incl. Moms 143.750
Ad 1. Forbedringer:	Husets fugtsituation er uholdbar og gennemfører man dræning af kælderen, opnår man den situation køber kunne forvente. Videre skal vi se på om husets situation ved dræning bliver forbedret i forhold til ”det tænkte huse uden fugtproblemer”. Var huset ved opførelsen udført med dræn som historien nu viser er nødvendigt, ville dette dræn nu være 49 år gammelt. I situationen opnår man et nyt dræn, og denne situation er en forbedring i forhold til hvad man kunne forvente. Man udskifter nu dræn fra lagt i 30-erne. Ud fra disse betragtninger kan forbedringen sættes til 60 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker sagen afgjort af ankenævnet.
Ad 1. Eventuelt	Intet.