

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Betydelige fugtproblemer i kælderen.
Klagers påstand:	Dækning af omkostninger til udbedring af fugtproblemer, subsidiært dækning af omkostninger til oppudsning, maling mv., såfremt ankenævnet når frem til, at udbedringsforanstaltningerne betragtes som 100% forbedring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved huseftersynet fremstod kælderen i pæn stand uden synlige fugtproblemer ud over, hvad der er nævnt i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, finregn, +12°C.
Øvrige forhold:	Ved skønsmødet var en del af kælderydervæggen mod vejen frilagt, idet der var taget indledende skridt til udførelse af omfangsdræn. Arbejdet er standset på grund af kældervæggens tilstand. KKH oplyste ved skønsmødet, at der i 2007 er udført reparationer af kloakker under hus (med strømpeforing), samt at defekte tagbrønde er skiftet. (Forsikringsdækket skade)

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1.Fugtproblemer i kælderen. - ---	Huset fremtræder meget velholdt. Foto 1. Når man ser bort fra de afskalninger, der er på væggene, fremtræder kælderen ligeledes i god stand. Der er klinkegulve overalt, og i kælderen er der bad/ toilet (foto 2) og arbejdsrum. Kælderydervæggene er opmurede i teglsten. (Foto 6). Dette var gængs byggeskik i opførelsesåret 1914. Der er udbredte afskalninger på såvel kælderydervægge, som skillevægge i kælderen (Foto 3, 4 og 5). Der er målt kritisk høj fugt i kældervæggene. I trapperummet og i en del af ydervæggen mod vejen er der kritisk høj fugt op til etageadskillelsen. Ved de øvrige vægge er der kritisk høj fugt op til ca 1,2 meter over gulv. Ved de tre nederste trin på kældertrapper er der målt træfugtighed på over 20%, hvilket er kritisk. Ved den nu frilagte del af kælderydervæggen mod vejen ses, at ydersiden er fuldstændig uden fugtbeskyttelse, samt at murstenene står rå og utilpassede. Det kan ikke undgås, at selv den mindste fugt udefra vil blive opsuget i kældervæggen. Af bilagene i sagen fremgår, at der i xx 2007 ved TV-inspektion er konstateret, at der dels er defekte tagbrønde og dels defekt kloak under huset. Disse skader er siden hen blevet udbedrede.
Ad 1. Konklusion:	Klagen kan deles i 3 forhold: A.: Indtrængende frit vand. B.: Generelle fugtproblemer i kælderen. C.: Opfugtning af kældertrappen. A. Det indtrængende frie vand skønnes at have nøje sammenhæng med defekte tagbrønde og defekt kloak. Disse skadesårsager er nu afhjulpede under rørskadeforsikringen. B. Det generelle fugtproblem i kælderen skønnes at have nøje sammenhæng med den fuldstændige mangel på udvendig fugtbeskyttelse og dræning samt de helt utilpassede, murede kælderydervægge. C. Den høje træfugtighed nederst i kældertrappen giver risiko for udvikling af råd- og svampeskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	A. Sælger har i sælgeroplysningerne pkt. 2.5 bekræftet, at der ved skybrud har været trængt vand op gennem kældervægge og gennem gulvet og har tilføjet, at det drejer sig om bageste kælderrum (hvor der nu er vinkælder).

	Tidligere sælger har tilsvarende bekræftet, at der trænger vand gennem kældervægge eller gennem kældergulv, og det er supplerende blevet bemærket, at der ved kraftig regn løber vand ind under den ene kælderdoor. Det er en fejl, at BB ikke har reflekteret over disse bemærkninger. Mistanken skal gå på regnvandssystemet og mistanken burde være beskrevet med en "UN" – bemærkning. B. Med hensyn til de generelle fugtproblemer, så har BB korrekt bemærket, at der er grundfugt i væggene og lidt salpeterudtræk enkelte steder. Det er endvidere korrekt bemærket, at grundfugt i kælderkonstruktioner af denne alder og art er normalt forekommende i varierende omfang. Det er en skavank ved huset, men da huset på dette punkt ikke adskiller sig negativt i forhold tilsvarende intakte huse af samme alder og med samme byggesæt, er anvendelse af K1 korrekt. At det ved senere opgravning har vist sig, at ydersiden af kældervæggene er betydelig ringere, end hvad der kan forventes ved huse med tilsvarende alder og byggesæt, kan ikke bebrejdes BB. Der er ikke fremkommet oplysninger, som tyder på, at der ved BB's huseftersyn har været frit vand på gulvene eller udbredte afskalninger på væggene. Det skønnes derfor, at der ikke har været disse synlige tegn på undersøgelsestidspunktet. C. BB har korrekt anført, at der var angreb af råd i bræddegulv under trappen (Foto 5). Ved fugtmåling i trappevangerne burde BB have bemærket den kritisk høje fugt nederst i vangerne, hvilket øger risikoen for udvikling af råd/ svampeangreb. Bemærkningen skulle have haft karakteren K2. Ved stikprøver i den synlige del er der ikke fundet nedbrudte områder.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	A. Defekt kloak og tagbrønde: Omkostningen er dækket af husforsikringen. B. Istandsættelse af kælderydervægge, fugtbeskyttelse, udvendig isolering og udførelse af dræn. 40 meter a kr. 10.000= kr. 400.000. C. Forebyggende behandling af kældertrappen med indborede bor-patroner. Kr. 2.000
Ad1. Forbedringer:	B. Der er tale om 100% forbedring og de indvendige skader kan ikke bebrejdes BB. C. Der er ingen forbedringer.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Forlig blev nævnt, men der var ingen konstruktive forslag.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger