

	Skønsmandens erklæring J. nr. 8002
Oversigt over klagepunkter:	1. Fugtskader og skimmelsvamp i tilbygning fra 1974 2. Fugtskade på sokkel på tilbygning fra 1974 3. Overgang fra murpuds til soklens overkant i tilbygningen fra 1974. 4. Sunket tagudhæng i oprindelig bygning. 5. Forkert fald i gulv i bruseniche i oprindelig bygning. 6. Uprofessionel håndværksmæssig udførelse af diverse indvendige konstruktioner.
Klagers påstand:	Klager mener sig berettiget til erstatning, stor 130.000, som er sammensat således: Diverse selvrisci: 10.000 Udbedring: 75.000 Ikke udnyttelse af 1/3 af huset (sept. 2007-maj 2008): 35.000 Rapport-udgifter + undersøgelses-udgifter: 10.000 I alt kr. 130.000. KK mener, at den bygningssagkyndige burde have bemærket fugtskjolderne på væggene i tilbygningen, selv om der stedvist var møblering op ad væggene. I bryggerset var hovedparten af den aktuelle væg ganske vist dækket af skabe, men der var en niche på ca. 40 cm bredde, som kun var dækket af et forhæng. Ejerskifteforsikringsselskabet har indvilget i at yde forsikringsmæssig dækning vedr. punkterne 1-4, men selvrisiko-beløbet kræves dækket af BB. For så vidt angår klagepunkt 4, er dette udbedret ved at montere en stolpe under udhængen. De øvrige forhold er endnu ikke udbedret. Uanset det forhold, at sælger har anført, at der ikke er udført selvbyg eller medbyg, mener KK, at det tydeligt fremgår, at en del af de indvendige arbejder i tilbygningen er udført uprofessionelt. Her henviser han bl.a. til vægbeklædningen langs dørindfatningerne.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke, at der var synlige fugtskjolder på besigtigelsestidspunktet. Han gør gældende, at det også er anført, at sælger har camoufleret fugtskjolder ved at male overfladerne forud for huseftersynet. For så vidt angår klagepunkt 4 havde BB oprindeligt tilbudt at betale kr. 5.000 pr. kulance. Betalingen af dette beløb forudsatte dog, at KK accepterede beløbet til fuld og endelig afgørelse. Da dette ikke skete, frafalder BB tilbuddet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, men skyet.
Øvrige forhold:	Der foreligger tre rapporter fra xx: Fugt- og skimmelundersøgelse, dateret xx.xx.2007 Fugtmålinger i terrændæk, dateret xx.xx..2007 Undersøgelse af kapillarbrydende lag i tilbygning, dateret xx.xx..2007. Endelig har xx A/S på foranledning af xx Forsikring udarbejdet en fugtanalyse, dateret xx.xx..2007.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8002
1. Fugtskader og skimmelsvamp i tilbygning fra 1974	Der kunne konstateres følgende: Et par steder var gulvbrædderne fjernet, således at den underliggende konstruktion kunne besigtiges. Desuden var gulvet i et område hugget op, således at materialerne i opbygningen under terrændækkets betonplade kunne besigtiges (foto 1). Ved et af vinduerne var panelet i lysningen fjernet, således at opbygningen af ydervæggen kunne iagttages. Ydervæggen er opført af 30 cm massive gasbetonblokke. Indvendigt er direkte på underlag af gasbetonblokkene monteret 13 mm gipsplader på de fleste ydervægge og ca 12 mm træpaneler på de øvrige (foto 2). Beklædningen er ført ned under gulvniveau. I strø-gulvkonstruktionen er gulvstrøerne opklodset direkte på betondækket (foto 3). På oversiden af strøerne er udlagt plastfolie (fugtspærre). Herpå er udlagt gulvbrædder, som er sømmet gennem plastikken ned i gulvstrøerne. Der, hvor betonen er hugget op, ses det, som også anført i rapporten fra xx, at underlaget under betonpladen er sten og fint grus, således at stenmaterialet var pakket med opfugtet grus. Jf. xx's rapport er der konstateret kraftigt forhøjet fugt i gulvkonstruktionen. Den udvendige vægpuds på gasbetonmuren slutter for neden med et niveauspring på ca. 2 cm ind til sokkelpudsens (foto 4). Vægpudsens nederste kant befinder sig omtrent ud for sokkel-overkanten. Der er ikke etableret nogen form for afdrypningsmulighed ved underkant vægpuds. Teoretisk er der således en risiko for, at vand, som løber ned ad vægpudsens kan finde vej ind på fugspærren mellem soklen og murværket og videre ind i huset. Pga. det relativt store udhæng vurderes denne risiko dog som beskeden. Det vurderes at skyldes en kombination af flere forhold: • Det kapillarbrydende lag under betongulvet har en sådan beskaffenhed, at det ikke virker efter hensigten. Dette medfører opfugtning af betonpladen. • Fugtspærren (plastikfolie) i gulvet er placeret forkert. Fugtspærren burde være anbragt direkte oven på betonpladen, og gulvstrøerne opklodset

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8002
	derpå. Med den aktuelle placering opfugtes gulvstrøerne. • Gipspladernes montering direkte på letbetonvæggen medfører, at pladerne optager fugt fra ydervæggen. Da pladerne er ført ned under gulvniveau, optager den nederste del af gipspladerne desuden fugt fra det fugtige miljø under gulvbrædderne. Det vurderes hovedsageligt, at opfugtningen af den nederste del af væggene hidrører herfra.
Ad 1. Konklusion:	xx har foreslået en række foranstaltninger til afhjælpning af fugtproblemet. De vigtigste, som skønsmanden er enig i, er følgende: • Hele trægulvkonstruktionen inklusive isolering demonteres, og gipspladerne på væggene fjernes. • Der udlægges tagpap på betonpladen til imødegåelse af at fugt i terrændækket kan ledes videre op i gulvkonstruktionen. Der udføres svejsede samlinger og opkanter, som føres op ad ydermur til et niveau over fugtspærren (murpap) mellem sokkel og ydermur. Herefter lægges trægulvkonstruktionen på ny inkl. isolering mellem gulvstrøerne. • Ydervæggene overfladebehandles indvendigt – evt. med saneringspuds og malerbehandling. Alternativt foreslås udført en indvendig isolering på den relativt dårligt isolerede ydervæg. Konstruktionen bør i givet fald udføres med stålrigler og dampspærre og indvendig gipspladebeklædning til maling.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De konstaterede fugtproblemer er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Under sælgers oplysninger på spørgsmålet under 3.1: "Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?" har sælger svaret "Nej". På spørgsmål 3.1: "Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?" har sælger ligeledes svaret "Nej". Jf. ovenfor var væggene relativt nymalede forud for

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8002
	BB's besigtigelse af ejendommen. Desuden må det lægges til grund, at værelserne har været normalt møbleret under besigtigelsen, hvilket har mindsket BB's mulighed for at se eventuelle farvenuancer. Uden anvendelse af destruktive metoder vurderes der ikke at være mulighed for at gennemskue, at gipspladerne på væggene er monteret direkte op ad gasbetonmuren. Placeringen af fugtspærren i gulvkonstruktionen umiddelbart under gulvbrædderne har gjort, at der ikke har været opfugtning i selve gulvbrædderne, men alene i strø-konstruktionen. Denne opfugtning har ikke kunnet måles. Det forhold, at der ikke er udført nogen egentlig afdrypningsforanstaltning nederst på den udvendige vægpuds skønnes jf. ovenfor ikke at være af nævneværdig betydning for de konstaterede fugtproblemer. Sammenfattende skønnes BB's manglende omtale af fugtproblemerne ikke at være ansvarspådragende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Som nævnt ovenfor har ejerskifteforsikringssselskabet accepteret skaderne som dækningsberettigede. Udgiften til udbedringen skønnes at være i 100.000 kr.-klassen.
Ad 1. Forbedring	0.
2. Fugskade på sokkel på tilbygning fra 1974	Der kunne konstateres følgende: Soklen er pudset og overfladebehandlet med maling. Spredt på soklen er der steder, hvor overfladebehandlingen er afskallet (foto 5). Årsagen til afskalningen kan være det relativt høje fugtindhold i soklen pga. omstændigheder omtalt under klagepunkt 1. Desuden kan årsagen være almindeligt slid. Endeligt kan der være tale om, at den anvendte maling eller bundbehandling er uhensigtsmæssig.
Ad 2. Konklusion	Når de under klagepunkt 1 omtalte

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8002
	afhjælpsforanstaltninger er gennemført, vurderes soklen at kunne malerbehandles på ny.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er ikke omtalt skader ved soklen. Den afskallede maling burde have været omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms	Idet det forudsættes, at der kan malerbehandles direkte på det eksisterende underlag, vurderes prisen for malerbehandling af soklen at andrage kr. 10.000.
Ad 2. Forbedring	Forbedringen skønnes at andrage kr. 5.000.
3. Overgang fra murpuds til soklens overkant i tilbygningen fra 1974 (manglende drypnæse)	Der kunne konstateres følgende: Der henvises til klagepunkt 1, hvor forholdet er beskrevet.
Ad 3. Konklusion	I rapporten fra xxx, som er omtalt under klagepunkt 1, er foreslået montering af drypnæse ved underkant facadepuds. Efter skønsmandens opfattelse er en sådan foranstaltning ikke påkrævet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Efter skønsmandens opfattelse er der ikke tale om en fejludførelse, som gør, at det burde være omtalt i rapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms	Skulle en vandnæse etableres, skønnes prisen for udførelse af vandnæsen at andrage kr. 15.000.
Ad 3. Forbedring	0.
4. Sunket tagudhæng i oprindelig bygning	Der kunne konstateres følgende: Taget var angiveligt sunket ved gavlen, der hvor taget

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8002
	danner overdækning op mod hovedindgangen. Forholdet er afhjulpet ved montering af en stålsøjle på hjørnet, som understøtter en bjælke inde i tagrummet (foto 7 og 8). Afhjælpningsforanstaltningerne kan altså besigtiges, og det kan konstateres, at tagkanten har et jævnt og lige forløb. Skønsmanden fik udleveret et foto (foto 6), som viser forholdene før understøtningen blev etableret. Fotoet bekræfter KK's påstand om at tagudhænget havde sat sig det pågældende sted.
Ad 4. Konklusion	Jf. ovenfor er der allerede udført foranstaltninger til afhjælpning af sætningen i udhænget.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	Sætningen i udhænget er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Vurderet ud fra det omtalte foto, burde BB have registreret og anført forholdet i tilstandsrapporten med karakteren K1 eller K3, alt afhængig af, om der var risiko for, at tagrenden løb over med deraf følgende mulighed for opfugtning af træværket i udhænget.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms	Udgiften til understøtningen er betalt af forsikringsselskabet. Der foreligger ingen oplysninger om, hvad udgiften har andraget, men det skønnes at være i størrelsesordenen kr. 20.000.
Ad 4. Forbedring	0.
5. Forket fald i gulv i bruseniche i oprindelig bygning	Der kunne konstateres følgende: Der er et relativt kraftigt fald i brusenichen ned mod den side af nichen, hvor gulvafløbet er placeret. Gulvafløbet er placeret omtrent ud for midten af nichens ene side. Langs denne side er der bagfald. På besigtigelsestidspunktet stod der vand på gulvet på begge sider af gulvafløbet. Måling med et vaterpas viste da også klart fald væk fra gulvafløbet (foto 9 og 10).

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8002
Ad 5. Konklusion	Skal genen, som er forbundet med bagfaldet, elimineres, må gulvfliserne i brusenichen hugges op, og passende fald etableres.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser	Bagfaldet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Bagfaldet kan registreres ved enten at lægge et vaterpas på gulvet eller ved afprøvning med vand. Håndbogen for bygningssagkyndige lægger ikke op til, at huseftersynet skal omfatte nogen af de nævnte metoder. Den manglende omtale af bagfaldet i tilstandsrapporten vurderes derfor ikke at være ansvarspådragende.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms	Det skønnes, at prisen for etablering af fald i brusenichen andrager kr. 8.000.
Ad 5. Forbedring	0.
6. Uprofessionel håndværksmæssig udførelse af diverse indvendige konstruktioner	Der kunne konstateres følgende: I forbindelse med skønsforretningen påpegede KK nogle bygningsmæssige forhold, som efter hans opfattelse bar præg af uprofessionel udførelse. Særligt påpegede han, at der stedvist er udført nogle uskønne pladebeklædninger på indvendige skillevægge (foto 11 og 12). Under besigtigelsen kunne konstateres, at der bl.a. er monteret pladebeklædninger på vægge langs dørindfatninger, hvor kanten af dørindfatningen til dels er dækket af pladebeklædningen. KK er af den opfattelse, at pladebeklædningen er tilpasset så tæt til dørindfatningerne ved et par af dørene, at de trykker på indfatningen, og at dette tryk viderføres til dørkarmen. Dette medfører ifølge KK, at dørbladene skraber på i dørfalsen. Undersøgelsen viste, at dørbladet på to af dørene i varierende grad skraber på karmen ved lukning. Efter skønsmandens opfattelse er der ikke en årsagssammenhæng til placeringen af pladerne på væggen langs dørindfatningen.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8002
	Den æstetiske udførelse af pladebeklædningen på væggene ligger på et relativt lavt niveau.
Ad 6. Konklusion	De to døre savner justering. Udførelsen af beklædningen på væggene har efter skønsmandens opfattelse en acceptabel udførelse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser	Under "Bemærkninger" i tilstandsrapporten er ikke omtalt problemer med indvendige døre. Under "Sælgers oplysninger", pkt. 4.4: "Fungerer alle døre?" har sælger sat kryds ved "Ja", men alligevel anført, at dør fra stue til forhaven binder. Der er ikke omtalt problemer med indvendige døre. I forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten undersøges bygningsdelene stikprøvevis. Det vurderes derfor som legitimt, hvis de to indvendige døre har undgået specifik undersøgelse. Manglende omtale af funktionen af dørene og af den håndværksmæssige udførelse af beklædning mv. anses derfor ikke for ansvarspådragende.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms	Prisen for justering af de to døre vurderes at andrage kr. 1.000.
Ad 6: Forbedring	0.