

8053

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der kommer vand ind gennem ydermuren i vestgavlen, når det regner.
Klagers påstand:	Vandindtrængningen konstateredes kort efter overtagelsen af huset, første gang den xx.xx. 2006. I tilstandsrapporten er der kun bemærket, at der er stedvis løs tapet indvendigt, og da ejerskifteforsikringen har afvist at dække skaden, må ansvaret i givet fald ligge hos den byggesagkyndige, da klager ikke mener, at skadens omfang har kunnet vurderes ud fra tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	xx mener, at forholdet er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten, idet kældervæggen er givet karakteren K2, og idet facaden er givet karakteren K2, hvilket betyder, at begge bygningsdele er karakteriseret med alvorlige fejl.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+ 15°C, halvskyet, men tørt
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vandindtrængning i vestgavl:	Udvendigt er der mange stenafskalninger i vestgavlen og enkelte dårlige fuger samt saltaflejringer flere steder, som tegn på at gavlen havde været meget opfugtet. Endvidere manglede der nogle steder mørtel mellem sålbæneklinter. Klager fremviste en spand med opsamlede afskalninger fra sten i vestgavlen. Indvendigt i kælder var der fugtskadede puds ved vestvendt vindue, op til 31 % fugt i væg ved gulv, og alle vægge havde over 20 % fugt. Indvendigt i stueetage var der fugtskjalde i vindues-tilsætninger mod vest, især i det sydlige men også lidt i det nordlige vindue. Indvendigt på 1. sal var der fugtskjold forneden i gavlvindue mod vest.
Ad 1. Konklusion:	Gavlen har været gennemfugtig, og med de hyppige skift, der har været mellem frost og tør, netop i vinteren 2006 – 2007 er ikke frostbestandige sten i vid udstrækning blevet frostsprængt. Det er ikke usædvanligt, at hulmure bliver fugtige på bagsiden af formuren ved vedvarende større fugtpåvirkninger, men det er ikke sædvanligt og uacceptabelt, at der trænger vand gennem klimaskærmen og ind i boligen, som iflg. BBR er fra 1954. Årsagen kan være manglende pap i hulmuren over vinduesåbninger og /eller dårligt udførte stenbindere, og med til at forværre situationen er naturligvis de dårlige fuger og afskallede sten. At der er fugt i kældervægge fra 1954, er derimod ikke udsædvanligt og må forventes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der beskrevet i 2.2: Stedvis mindre erosion bag glasvæv der er småhuller samt stedvis fugteroderet puds, K2. I 3.1 er beskrevet: Stedvis større stenafskalninger, påbegyndende fugeudfald over vinduesoverligger samt revnedannelser, K2. I 3.6 er beskrevet: Stedvis løs tapet, K0. De beskrevne punkter er umiddelbart OK, og da det ikke vides, om der har været fugtskjalde på bagmur og vinduestilsætninger, kan det ikke afgøres, om der er mangler i tilstandsrapportens pkt. 3.6. Var der skjalde her, burde de være givet karakteren UN, men var der ikke, må skaden karakteriseres som en skjult skade.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved udskiftning af vinduesoverligger inkl. fugtspærre i hulmur, udskiftning af afskallede sten og omfugning af gavlen. Indvendigt foretages malingsudbedring. Skønnede omkostninger kr. 90.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 50 % eller kr. 45.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Klager oplyste, at der var opsat forsatsvæg indvendigt i stueetage xx.xx..2007: Først dampspærre på bagmur, derefter 50 mm isolering og så gipsplade indvendigt. Konklusion: Selv om dampspærren er monteret forkert, og omgående bør demonteres og flyttes på den indvendige side af isoleringen, vurderes det ikke at have nogen betydning for nærværende sag.