

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9125

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt.1 Fugt i indervægge – stedvis op i væggge i varierende højde fra gulvet og i gulv langs vægge. Fugtforhold anses ikke korrekt beskrevet i HE-rapporten.
Klagers påstand:	Krav Udbedring af ovennævnte skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Kravene er afvist.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved skønsmødet var det gråvejr med regnbyger.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen – bemærkninger	Hændelsesforløbet i hovedpunkter : - Tilstandsrapporten er udført/dat. xx.xx. 2009 - Købsaftale er dat. x/x og x/x-2009 Ejendommen er overtaget af køber/klager d. x/x-2009 Ejerskifteforsikring er tegnet i xx Brev fra BB d. x/x-2009 – afvisning af mangler. - Klage indgået til Ankenævnet for Huseftersyn d. xx.xx.2009

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad Pkt.1 Fugt i indervægge – stedvis op i væggge i varierende højde fra gulvet og i gulv langs vægge. Fugtforhold anses ikke korrekt beskrevet i HE-rapporten.	Ejendommen er opført som et stuehus tilhørende et nedlagt landbrug opført i år 1900 . Sælger har boet på ejendommen i 45 år - ejendommen er ombygget/renoveret i år 1975 med 11 cm skalmur og 100 mm isolering – endvidere er støbt nye gulve. Det fremgår af sælgeroplysningerne, at de nye gulve er udført som selvbyg og at fundering af ny skalmur er udført som medbyg. Der er udført anden renovering – køkken, vinduer og værelse på 1.sal som ikke har betydning i denne sammenhæng. Der var ikke monteret friskluftventiler i vinduer eller i vægge i stuen. Alle gulve var belagt med tæpper/belægninger og har ikke kunnet besigtiges.(der er ikke sket ændringer) I stuen kunne konstateres at tapet var afskåret/fjernet ca. 50 cm over gulvet. Ifølge klager var dette tapet fjernet ved overtagelsen af huset d.1/7-2009 men ikke ved fremvisning af huset - og ej heller ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Ved skønsmødet kan hvor tapet er fjernet ses skjolder og løs puds som indikerer opfugtning – fugtmålinger i fodpanel og væg viser forhøjet fugt. (se foto) Endvidere blev oplyst at der foran den pågældende tværgående skillevæg var placeret et møbel således at vægoverflader på denne del af væggen har været overvejende skjult. (men at fugtmåling ifølge KK var mulig i siden))

I hjørne i stuen mod gavl kan ses lidt misfarvning p.g.a. fugt/kuldebroer og måles forhøjet fugt i panel og indermur. (se foto)

I døråbning mellem køkken/stue kan ses misfarvning nederst på tapet pga fugt og måles forhøjet fugt. (se foto)

I soveværelse øverst ved vindue ses misfarvning i hjørnet pga fugt/kuldebroer. (se foto)

Det vides ikke hvordan stue/værelser var møbleleret ved BB's besigtigelse og om og hvor BB har foretaget målinger / eller set forhold som begrundet at han i pkt. 3.6 (indervægge) anfører :

" Der er spor af gammel skade i soveværelse" og i noten skriver "der er i mindre omfang målt lokalt fugt"

Bolius er opfordret til evt. at fremkomme med med supplerende oplysninger/begrundelser vedr. de synlige forhold og hvad BB har bemærket og målt ved udarbejdelsen af HE-rapporten. (der er ikke fremkommet supplerende oplysninger)

Der er ikke på de synlige dele af gulvene, som er pålagt væg til væg tæpper eller belægnings, konstateret indikationer af forhøjet fugt.

På gulvpaneler som er malet er ikke synlig indikation af fugt – men ved fugtmåling konstateres flere steder forhøjet fugt.

Sælger oplyser følgende i sælgeroplysninger i HE-rapporten :

- at der er delvis dræn langs husets fundament.
- at der ikke er fugtpletter/mug som er dækket af møbler. (dette har nok ikke været korrekt hvor tapet er fjernet)
- At der ikke er skader (herunder fugtskader) ved de gulve som er dækket af tæpper eller møbler.

Konklusion vedr. Pkt. 1 Fugt i indervægge – stedvis op i væggge i varierende højde fra gulvet og i gulv langs vægge.	Konklusionen baseres på følgende : 1. Ejendommens alder – opført år 1900 2. Sælgeroplysninger – (ingen oplysninger om fugtproblemer) 3. De synlige forhold på ejendommen viser stedvis synlig indikation af fugt/skjolder i et vist omfang (dog bortset fra den fjernede tapet bag skab i stuen) som ikke overstiger hvad man kunne forvente i tilsvarende ejendomme med tilsvarende alder. 4. Fugtmålinger ved skønsmødet er udført som "stikprøver" baseret på indikation til forhøjet fugt , og disse målinger viser forhøjet fugt og øget risiko for fugtskader. 5. BB anfører :” Der er spor af gammel skade i soveværelse” og i noten skrives ”der er i mindre omfang målt lokalt fugt” 6. Fugt måling er ikke et krav iht huseftersynsordningen, men behovet for fugtmåling vurderes af BB ud fra de konkrete forhold. 7. Der er usikkerhed vedr. de synlige forhold ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion ud fra de synlige forhold ved skønsmødet, sælgers oplysninger i HE-rapporten, ejendommens alder samt reglerne for huseftersyn er, at den byggesagkyndige ikke har begået fejl. Det skal dog bemærkes at BB generelt kunne have indformeret bedre om fugtforhold i ældre ejendomme og om i hvilket omfang og hvor der lokalt var målt forhøjet fugt.

	Se også begrundelser ovenfor under afsnittet konklusioner.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt at fremkomme med et brugbart overslag vedr. udbedring/foranstaltninger til reduktion af fugt i vægge før årsag og omfang af forhøjet fugt er kendt. Fugtforholdene i gulvkonstruktionen må indgå i vurderingen i den samlede udbedring.
Forbedringer:	Ejendomme fra år 1900 er ikke fugtsikret og isoleret i gulvkonstruktionen og det vurderes derfor (uden årsag og omfang p.t. er kendt) at en del af en udbedring vil være en forbedring. Dog fremgår det at gulvkonstruktion er udskiftet – men der er ikke forevist tegninger vedr. den nye gulvkonstruktion og udførelsen ved skillevægge/indervægge.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag Fotos til dokumentation af de synlige forhold ved skønsmødet d. xx.xx.2009.