

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Litra A: 1. Fugtindtrængning ved overgang tag og kvisttag.
Klagers påstand:	KK klager over fugtindtrængning ved overgang taget på huset og kvisten. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. KK har anmeldt forholdet over for ejerskifteforsikringen, som har afvist klagen med den begrundelse, at der i tilstandsrapporten er anført en skadesbeskrivelse vedr. fugtindtrængning under punkt 9.1 - "Loftbeklædning" med karakter K1 - <i>" På loftet i soveværelse i overetagen er der enkelte skjolder efter fugt.</i> <i>Note: Der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion der indikerer, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra tidligere skade."</i> Ejerskifteforsikringen er af den opfattelse, at med denne bemærkning burde KK have skærpet sin opmærksomhed og undersøgt, hvorfor loft i soveværelse (over kvisttaget) var fugtskjoldet. Det er K K 's opfattelse, at der har været utætheder ved overgang tag/ kvisttag i forbindelse med B B 's gennemgang af ejendommen, og dette burde have været anført i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har haft en konsulent til at besigtige forholdet d. 7. august 2021, hvor der kunne konstateres fugtskjolder på loftet. Der kunne samtidig konstateres, at loftet var tørt, der forekom ingen opfugtning. På side 9 i tilstandsrapporten under punkt 9.2 står der: "K1 - På loftet i soveværelse i overetagen er der enkelte skjolder efter fugt. Note: der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion, der indikerer, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra en tidligere skade".

	BB finder derfor, at der ikke har været utætheder på taget i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var overskyet og regnfylt. Temperaturen var ca. 15 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1 - Fugtindtrængning ved overgang tag og kvisttag.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist denne sags omhandlende klagepunkt. Generelt: Ejendommen er et enfamiliehus, opført i 1½ plan i 1950 med et boligareal på 123 m² jf. BBR-Meddelelsen. Facader fremstår pudsede og malede. Taget er et sadeltag, belagt med bølgeeternitplader. På tagfladen mod sydvest forekommer en taskekvist, også med en tagbelægning af bølgeeternitplader. Ved besigtigelse i soveværelse havde KK nedtaget loftbeklædningen, som i tilstandsrapporten er beskrevet med fugtskjolder. Loftet lå på tagterrassen og var meget fugtigt, da det lå ude i regnvejr. På loftet i soveværelset forekom nu dampspærre af alukraft, hvori det dryppede igennem og ned på gulvet, hvor der var opstillet spand til opsamling af vand. Ved et kik op i loftrummet kunne der registreres, at samlingen mellem tagfladen over kvisten og tag på kvisten var utæt, og det dryppede ned i isoleringslaget. Sammenbygningen mellem de to tagflader i tagrummet var tætnet med bølgeskumklodser. Ved en udvendig besigtigelse kunne det konstateres, at samlingen mellem taget over kvisten og taget på kvisten er tætnet med tagkit.
Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der nødvendigvis ikke har forekommet utætheder i sammenbygningen mellem de to tagflader, men at der på loftet i soveværelset har været indikationer for disse utætheder.

	Tilsvarende er det skønsmandens vurdering, at som sammenbygningen fremstod, såvel indvendigt som udvendigt på besigtigelsesdagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen, var det samme som på dagen, hvor BB gennemgik ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	BB har anført følgende i tilstandsrapporten, som omhandler dette klagepunkt: Forbehold: <i>"Litra A - Beboelse: Tagrummet er besigtiget fra loftlem, på grund af manglende gangbro."</i> Skadesbeskrivelse: <i>K1. "På loftet i soveværelse i overetagen er der enkelte skjolder efter fugt. Note: Der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion der indikerer, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra tidligere skade."</i> Sælgeroplysninger: <i>"Ved kraftig snestorm i soveværelset ved kvisten for ca. 15 år siden - har ikke været noget siden. Utæt inddækning ved stålskorsten, lidt fugt ved loft."</i> Det er syns- og skønsmanden vurdering, at BB med de indikationer, som der har forekommet i ejendommen med fugtskjolder på loftet og de oplysninger, som er givet i sælgeroplysningerne, burde BB have skærpet sin besigtigelse og undersøgt forholdet nærmere og registreret, at samlingen mellem de to tagflader ikke var samlet håndværksmæssig korrekt også på trods af, at der ikke forekom utætheder på besigtigelsesdagen. Forholdet ville have været muligt for BB at konstatere ved at stille en stige op på tagaltanen, og tilsvarende har det været muligt for BB at besigtige, da skaden forekommer ca. 1 meter fra loftlemmen.

	I det tilfælde at det ikke har været muligt for BB at lokalisere utætheden, burde fugtskjolderne på loftet i soveværelset, som er beskrevet i tilstandsrapporten, have haft en karakter UN.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har inden afholdelse af syns- og skønsforretningen indhentet et tilbud på at få udskiftet de mursten, som har skader, på kr. 40.000, - hvilket vurderes at være en rimelig pris.
Forbedringer:	En tætning, hvor de to tagflader sammenbygges, vurderes ikke at udgøre en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med skønsforretningen forespurgt skønsmandens, om det var muligt at opnå et forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.