

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandskade
Klagers påstand:	Forholdet er ikke undersøgt og beskrevet tilstrækkeligt. Tæppe burde være løftet ifm. besigtigelsen, så eventuelle skader kunne noteres. Særligt når der er noteret en skade som giver risiko for vandindtrængen. Udhuset var aflåst da KL første gang så på huset. Ved overtagelse af huset lugtede der kraftigt af mug/fugt i udhuset hvormed skaden blev opdaget.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Husker ikke hvordan tæppet lå, eller om dette blev løftet ifm. besigtigelsen. Der lugtede ikke på tidspunktet for besigtigelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 3 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1 Vandskade	KL har demonteret fodpanel i lysning, og lagt tæppet til side. Der er fugtskjolder på tæppet beliggende ingen for døren. Desuden tegn på opfugtning nederst på fodpanel i lysningen. På gipsen bag fodpanelet ses mindre skimmelpletter. Der var udlagt 2 tæpper – det ene et lyst tæppe som dækkede hele rummet. Det andet et rødt ”ægte” tæppe som var placeret ved døren. Det ægte tæppe er ca. 15 cm større end selve dørens lysning, så det passer ikke ind i hakket uden at skulle bukkes. Hvis det ikke var bukket, men derimod lå inden for lysningen, burde skjolderne på det lyse tæppe have været synligt. Under døren er stoppet med mineraluld. Der er ikke synlig vandindtrængen nu, eller målt opfugtning i konstruktionen ved syn og skøn. Gulv under tæppe er af støbt beton. Udvendigt er placeret et aluprofil under døren – knas med dørens bundstykke, således der ikke er plads til fugt. Hverken KL eller BS husker, hvordan det røde tæppe var placeret. Der er ingen billeder, og heller ikke illustreret i salgsopstillingen. BS har i TSR, (Bygningsdele som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige) beskrevet, at gulve under tæppebelægning ikke er besigtiget.
Ad 1. Konklusion:	BS burde have løftet det røde tæppe for at kigge, herunder for vandindtrængen grundet den løse aluskinne udvendigt, som er beskrevet som en GUL skade. Med dette kunne skjolder på gulvtæppet være opdaget. Skjolder på tæppe burde være noteret ifm besigtigelsen, idet BS netop har beskrevet at der er risiko for fugt- og vandindtrængen. Der ikke blot er tale om slid af tæppe, men fugtskjolder. Det er angivet i Håndbog for bygningssagkyndige kap 8.6.3 <i>”Den bygningssagkyndige skal i rimeligt omfang være indstillet på selv at flytte mindre møbler, genstande og tæpper. Ved den indvendige side af ydervæggene drejer det sig f.eks. om hjørnerne og den nederste del ved fodpanelerne. For gulve kan f.eks. kanterne mod ydervæggene være udsat for sætningsskader eller fugt ”</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af skade.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GUL/RØD – Der er opfugtning/fugtskjolder på tæppe ved døren. Risiko: Der er risiko for ophobning af fugt og nedbrydning af tæppe. Bemærkning: Skjolder vurderes at have sammenhæng med manglende tætning omkring dørparti.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL oplyser at en tæppehandler har givet pris på 10.000,- for nyt tæppe. Det vurderes at være et rimeligt overslag for tæppe + nye fodpaneler i lysning.
Ad 1. Forbedringer:	50%. (tæppe) = 10.000,- - 50% = 5.000,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-