

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der klages over, at huset er et sminket lig. Der er høj fugt i alle rum. I soveværelse trænger der fugt ud i ydervægge og ud herfra på gulv. Der er manglende dampspærre og manglende isolering i ydervægge. Ydervægge er fejlagtigt beskrevet som gasbeton. På loft i et af værelserne er der fugt, som forårsager at eltavlen slår fra når lyset tændes.
Klagers påstand:	Skaderne fremgår ikke af tilstandsrapporten.. Herunder manglende isolering og fugtspærre. KL oplyser, at have kontaktet BS .
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS afviser klagen som følger: På besigtigelsestidspunktet i 2020 kunne der ikke konstateres forhøjet luftfugtighed eller vand, fugt eller skjolder på vægge, gulve eller lofter eller fugt i bygningsdele. Der kunne heller ikke konstateres lugt som kunne indikere dette. Der er efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten nedtaget forsatsvæg for at konstatere den fejlagtige opbygning. Tilstandsrapporten er udført uden destruktive indgreb. Bygningen var helt nyrenoveret på besigtigelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	9 grader skyet
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ---	Der kunne konstateres fugt i ydervægge i bl.a. stue, soveværelse og værelse. Desuden var der tegn på fugt i loft i stue og værelse. Udvendigt på ydermur er der synlig algedannelse særligt på de hjørner, hvor fugten er værst indvendigt. Der er i stuen opstået en revnedannelse i ydervæggen umiddelbart til venstre for varmepumpe. Denne type skader opstår oftest over tid hvor 2 forskellige materialer er samlet. Det er også tilfældet her. Huset var ved besigtigelsestidspunktet for udførelsen af tilstandsrapporten ubeboet og netop færdigrenoveret. På syn og skøns dagen og på dagen for udførelsen af tilstandsrapporten, var der ikke, som det ses på i den i sagen fremlagte rapport fra byggesagkyndig.nu, lavet destruktive indgreb, så eventuel mangel på isolering og dampspærre kunne konstateres. Ejendommen har været beboet i ca. 3 år fra udarbejdelsen af tildtandsrapporten. I tagrummet ses, at det oprindelige flade tag stadig ligger der, der er blot monteret spær ovenpå dette. Der var ikke synlige tegn på opfugtning i tagrummet.
Ad 1. Konklusion:	I et hus som fremstår totalrenoveret som dette på dagen for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, er det ikke sandsynligt, at der har været synlige tegn på fugt og skimmel. Disse tegn opstår typisk først efter længere tids beboelse. Det har heller ikke, uden at gennemføre destruktive indgreb, været muligt at konstatere opbygningen af ydervæggene – herunder om der er benyttet bloksten i porebeton, eller om isoleringsforhold og dampspærre er udført korrekt. Ej heller kan det uden destruktivt indgreb konstateres om isolering og dampspærre i lofter er korrekt udført.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da der ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport ikke skal udføres destruktive undersøgelser og da der ikke vurderes at kunne have været synlige tegn på fugt eller skimmel på besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten vurderes BS ikke at have begået fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	