

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der klages over manglende oplysning/skadesregistrering i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Skotrende samt underlæggende bærende kel er så med taget at det bør skiftes omgående. Kelen som er en bærende del af konstruktionen er rådnet væk i bunden og har allerede sat sig op til flere cm. Og kan udlede af det, at skaden/utætheden har stået på i mange år. K.K. Oplyser at der ikke var noget at se på loftet da han var ude og se huset inden han købte det, men da han overtog huset, var der sat en spand op i stuen og der var fugtskjolder på loftet. K.K. oplyser at han ikke har tolket de af B.B. beskrevne skader i pkt. 2, 12 og 14 som omhandlende kelbjælken, og at han ikke troede det var så slemt. K.K. mener at nedbruddet i kelbjælken burde have været beskrevet for sig, og at den beskrivelse.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. er af den opfattelse at skaden er korrekt beskrevet i punkt 2, 12 og 14. B.B. oplyser at der ikke var nogen indikationer på utætheder ved besigtigelsen og der var ikke skjolder på loftet, lige som der heller ikke stod nogen spand i stuen. B.B. påpeger også at tagfladen udvendig er besigtiget fra terræn da tagskægget er over stighøjden (på 3,2m som han havde med den dag). B.B. mener at brug af ord som kelbjælke er for teknisk et ord, da en tilstandsrapport skal kunne læses af ikke fagfolk, og derfor har brugt den beskrivelse der er anvendt i tilstandsrapporten. B.B. oplyser at han ikke har været ude og "prikke" i bunden af skotrendebrædder eller kelbjælken da der ikke er nogen gangbro derud.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	19°C let skyet Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1953 som en vinkelbygning med tagflade af tegl som er understrøget med mørtel. Der er tilbygget udestue (årstal ukendt). K.K. har forsøgt at få sælgers husforsikring til at dække, men de har ikke reageret positivt på henvendelsen. K.K. har ikke forsøgt eget forsikringsselskab (husforsikring) og K.K. har ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var store fugtskjolder på loftet i stuen ved indadgående hjørne lige under bunden af skotrenden/kelbjælken.
Der blev også målt forhøjet fugt på væggen og i loftet i stuen under fugtskjold.

I tagrummet kunne kelbjælken ses opfugtet i bunden og skotrendebrædder ses opfugtet i større omfang.
Bygningens højde er målt til 3,6m (til tagrende) på huset.

Ad 1. Konklusion:

I tilstandsrapporten fremgår bl.a. følgende skadesregistrering:

(Tag)

Nr. 2 - Rødt hus

Skade:

Tagsten har revner og afskalninger, det ses f.eks. ved grater samt ved skotrende.

Risiko:

Der er risiko for vandindtrængning, som kan give vandskader på de underliggende bygningsdele.

(Tagrum)

Nr. 12 - Rødt hus

Skade:

Mørtelunderstrygning i tagrum er stedvis løs og udfaldende.

Risiko:

Forholdet kan give risiko for fugt-indtrængning, evt. fygesne, på kort sigt.

Nr. 14 – Rødt hus

Skade:

Der kunne konstateres høj opfugtning i spær/lægter samt skotrendebrædder.

Risiko:

Der er risiko for fugtrelaterede skader på kort sigt, grundet opfugtningen.

	Vurderingssystemet i huseftersynsordningen er opdelt i 4 kategorier. Rød, gul, grå og sort hus hvor rødt hus gives ved kritiske skader, og beskrives som følgende i vejledningen på side 10 i tilstandsrapporten: <i>Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.</i> I de tre ovennævnte skadesregistreringer er der givet rødt hus, og alle tre skadesregistreringer relatere sig til bl.a. området omkring skotrenden, underliggende skotrendebrædder og kel. Dertil bemærkes det at der jf. både B.B. og K.K. ikke var noget at se (fugtskjolder på loft) ved besigtigelsens af huset. Desuden bemærkes det at den nederste del (ca. 1/3 del) af skotrenden ikke har kunnet besigtiges fra terræn eller stige dels grundet udestuen der er bygget i "hjørnet" af boligen og dels bygnings højde på 3,6m og B.B. havde på besigtigelsen en stige med på 3,2m som er minimumskravet jf. vejledning 3 – Registrering af ejendommens bygninger og undtagelser fra Sikkerhedsstyrelsen. I vejledning 3 står der bl.a. følgende vedr. bygningernes højde: <i>I nedenstående situationer er der tale om helt normale forhold, hvor taget eller dele heraf indgår i bygningseftersynet, men hvor eftersynet blot ikke kan gennemføres på sædvanlig vis.</i> <i>- Hvis tagfoden er mere end 3,5 meter over terræn, er det ikke muligt at besigtige taget fra stigen. Derfor må den bygningssagkyndige foretage eftersynet stående på terrænet og benytte sig af enten kikkert eller fotografering.</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelse:	Ud fra det besigtigede, skadesregistreringerne i tilstandsrapporten

	og udtalelser fra såvel B.B. som K.K. vurderes B.B. ikke at have begået nogen fejl eller forsømmelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	-
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	K.K. har fremsat et krav på kr. 75.000,00 Men B.B. acceptere ikke at der er begået fejl i tilstandsrapporten, og afviser derfor et forlig.
Ad 1. Eventuelt:	-