

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. På overtagedesdagen, billeder vedhæftet, blev der konstateret en synlig fugtskade i gavl mod syd og mindre skimmelsvampevækst i gavl mod nord. Efter flere undersøgelser blev der konstateret fugt og skimmelsvamp i både gavl mod syd og nord pga. opsamling af jord mod væggene over sokkelhøjde og for høj terræn. Vedhæftet er rapporten fra vores ejerskifteforsikring. Vi klager derfor:- At skaden i gavl mod syd ikke var nævnt i tilstandsrapporten, selvom den var synlig.- At skaden i gavl mod nord heller ikke var nævnt i tilstandsrapporten, selvom den var synlig både inde- og udenfor. Udvendige fugt tegn er beskrevet som uden konstruktiv betydning.: "...Der er stedvist lidt løst puds det ses f.eks. ved tagrende mod haven og i gavlen mod nord..", men det skulle være åbenbart at jorden er så forkert placeret over sokkelhøjde, at det har allerede medført fugtproblemer i væggen. Vi har fået en afgørelse fra vores ejerskifteforsikring, hvor de vil dække omkostningerne delvis, dvs. de vil dække omkostningerne til indvendig sanering og renovering. Derfor kræver vi, at I skal bære omkostningerne til udvendig sanering og selvrisiko.
Klagers påstand:	1. Mindre synlig skimmelsvampevækst i gavl mod nord indvendig var fjernet med Rodalon, da vi ikke viste at der er skade i gavl mod nord indtil [REDACTED] lavede undersøgelsen. Udvendig fugt skade i gavl mod nord er stadig synlig. Indvendig fugtskade i gavl mod syd er stadig synlig Det er KL's opfattelse, at forholdet skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige deltog ikke – skadechef [REDACTED] repræsenterede BS og henviste til det fremsendte materiale. Se bilag C.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr – 5 – 8 grader C
Øvrige forhold:	Lidt historik: Skønsmanden har kigget tilbage omkring udarbejdelse af tilstandsrapporter for ejendommen. Ejendommen har fået udarbejdet en lang række tilstandsrapport de senere år.

	Indklagede BS har udover seneste tilstandsrapport (2023) også udarbejdet 2 styk på ejendommen i 2022. Tidligere ejer fik udarbejdet rapport i 2018. I sælgeroplysninger fra 2022, har sælger oplyst, at istandsættelse af ejendommen delvis er udført som eget arbejder (sælger oplyser selv at være tømrer af uddannelse). I sælgeroplysninger (rapport fra 2018) oplyser daværende ejer, at have beboet ejendommen siden nov. 2007. Ved gennemlæsning af ovennævnte rapporter har skønsmanden noteret sig, at der ikke er kommentarer eller beskrivelser af de i klagen nævnte opfugtede vægge – hverken hvad angår skadesbeskrivelse eller nævnt i sælgeroplysningerne.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Stue i ”nederste” plan besigtiget. Stuevæg mod syd – foto 1 samt foto 2 ses en rå væg med rustiks farvespil i grå nuancer. Fremstår som pudset overflade. Til sammenligning henviser til bilag B (foto 1, side 8) samt bilag C (Domutech) side 9 øverst ”gavl mod syd” dateret 13. juni 2023. Også ved BS’s besigtigelse ses altså det samme farvespil i nævnte grå nuancer. Foto i bilag C, side 6 (gavl mod syd) fra 16.01.2024 giver samme udtryk som skønsmanden foto 1 samt foto 2 og BS’s foto fra 13. juni 2023 Skønsmanden konkluderer, at forholdet ikke visuelt har ændret sig på de 3 datoer (juni 2023/januar 2024/marts 2024). Der er i såvel bilag B som i bilag C foretaget fugtmålinger, der oplyser, af væg på stuesiden er opfugtet. Skønsmanden har ikke foretaget supplerende fugtmålinger. Udvendig gavl mod syd – foto 3 dækkes delvis af trætrappe, der i overvejende grad er placeret under carporttag. På foto 4 ses trin i trætrappe delvis afmonteret og at der under trappevanger ses rester af tidligere trappe/jordfyld. Afmontering af trappetrin ligger udenfor BS’s ”arbejdsområde”, da der er tale om en visuel besigtigelse. Stuevæg mod nord ses på skønsmandens foto 5 – se til sammenligning bilag B, foto 5 – side 9 samt bilag C side 9 nederst samt side 10 øverst (13. juni 2023) Der ses ikke på nogle af nævnte foto’s, opfugtning ud fra en visuel observation. KL anfører under ”Klagers påstand” <i>Mindre synlig skimmelsvampvækst i gavl mod nord indvendig var fjernet med Rodalon, da vi ikke viste at der er skade i gavl mod nord indtil Dansk Skimmel lavede undersøgelsen</i> Skønsmanden må konkludere, at KL ikke har observeret forholdet i forbindelse med overtagelsen. På udvendig side (gavl mod nord) – foto 6 samt foto 7 ses skrående terræn fra øst mod vest. En markeret overgang mellem sokkel og murværk er udført med farveskifte i bemaling – fra sort til hvid. Det er ikke muligt, at se hvor den konstruktionsmæssige overgang i de bagvedliggende bygningsdele er placeret og det er ikke muligt at se, om de bygningsdele der ligger under terræn er beskyttet mod

	fugt – f. eks. med fugtafvisende overfladebehandling eller har monteret af en ”Platonplade”. Hvis man går tæt på facadepudsens ses – unden malingen – et strukturskifte i en højde af ca 60 cm over terræn. Dette kunne indikere, at der er anvendt 2 forskellige typer af puds til overbehandling af murværk, hvoraf den nederste fornemmes, at være af en mere tæt struktur. Ejendommen fremstår generelt nymalet og den markerede overgang (sort/hvid) er påmalet. Det er ikke oplyst, hvornår ejendommen sidst er malet. Ejendommen fremstod 18. jan 2011 (foto på energimærke) med facadepuds. (skønsmandens observation)
Ad 1. Konklusion:	Efter gennemgang af ejendommen samt de til rådighed værende dokumenter er det skønsmandens opfattelse, af BS ikke har haft informationer, der kunne/skulle danne grundlag for en skadesbeskrivelse eller indikationer på, at besigtigelsen burde foretages med øget indsats på enkelte fokusområder, herunder fugt i stuevægge
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BS ikke har overset forhold, der skulle eller burde anføres i tilstandsrapporten Skønsmandens vurdering er baseret på - Der er ikke i tidligere rapporter eller i sælgeroplysningerne givet oplysning, der kan/skal medføre skærpet observationspligt i forbindelse med bygningsgennemgangen - Der er ikke indvendige forhold, der indikerer, at der skulle være risiko for opfugtning af gavle mod syd og nord. - Der er ikke forhold ved ejendommens gavle der visuelt giver tilstrækkelig info om, at der er konstruktioner, der kræver en mere detaljeret besigtigelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Efter skønsmandens opfattelse, er det ikke – ud fra, de på besigtigelsestidspunktet værende forhold – forhold der bør anføres i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er forhold der skal udbedres i relation til den udførte tilstandsrapport er der ikke udarbejdet overslag over omkostninger
Ad 1. Forbedringer:	

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev ikke drøftet
Ad 1. Eventuelt:	Det undrer skønsmanden, at der kan måles opfugtning i indervæg mod syd, når udenfor værende bygningsdele (trappe, der i overvejende grad er placeret under carporttag) i væsentligt omfang er beskyttet mod nedbør. Det ligger udenfor besvarelse af denne klage – men skønsmanden vil dog ikke undlade, at nævne, at der måske kan være en sammenhæng mellem overfladevand fra tilkørselsvej (ejendommen ligger som koteletgrund i forhold til højereliggende Bagsværdvej) og opfugtning ved trappe. På foto 8, ses aftegning af udtørret vandpyt bag bil – om det ved kraftig nedbør er mulighed for regnvand, at løbet gennem carport til bagside af trappe er uvist.
