

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10006

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. K.K. klager over at synlige skader på træbeklædningen på nordfacaden ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Ad. 1. K.K. har gennemført et huskøb, baseret på en mangelfuld udformet tilstandsrapport, hvor synlige skader og tegn på skader ikke fremgår af rapporten og som har medført, at K.K. i dag står med et værdiløst fritidshus til nedrivning. Synlige skader og især tegn på skader var til stede i 2005 i form af deformationer og revnedannelser i blokhusbrædder på grund af insekt- / svampeangreb, men blev overset af B.B. Klagen kan sammenlignes med et isbjerg i havet, hvor kun en meget lille del er synlig og hvor resten er skjult. En professionel kaptajn kan se spidsen med det blotte øje og advare om skjulte farer som han gennem sin uddannelse ved ligger under. I vores hus er spidsen af isbjerget de synlige skader og tegn på dem i form af deformerede blokhusbrædder og resten af isbjerget ligger inde i huset. Af flere årsager opdager K.K. først det store skjulte isbjerg nu og ved praktisk analytisk og minutios fremgang bevæger køber sig til områder, som viser tegn på hvordan dette kunne have været afdækket og opdaget og ender så ved spidsen i brædderne som B.B. altså overså. K.K.'s krav er en af følgende prioriterede

	muligheder. 1. Tilbageføring af handlen på Kr. 650.000,-. 2. Nyt nøglefærdigt hus Kr. 829.000,-. 3. Nyt medbyggerhus, tilbud Kr. 500.000,-, eget arbejde vil omfatte 1 år og udgøre Kr. 329.000,-. 4. Renovering med garanti for salg til markedspris, starttilbud fra byggefirma Kr. 250.000,- og med renovering på timepris uden tilbud.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Huseftersynet skal ifølge Huseftersynsordningen afdække synlige skader som nedsætter en bygnings funktion eller værdi nævneværdigt og hviler således på en visuel gennemgang. Den bygningssagkyndige skal således vurdere bygningens tilstand ud fra det han umiddelbart kan se på besigtigelsestidspunktet. Sælgeroplysningerne er ligeledes vigtige for en fuldt oplyst sag, da der er forhold som kun en bruger af en ejendom kan have forudsætninger for at vide noget om, når forholdet ikke er umiddelbart visuelt konstaterbart eller kun kan konstateres i forbindelse med brug af ejendommen eller kun optræder periodevis. Med henvisning til forholdet i brusenichen (mangler fald m.m.) forstås ikke, hvorfor K.K. ikke har rettet henvisning til sælger, der måtte have kendskab til dette, såfremt det var et problem på det tidspunkt, ligesom træffe forholdsregler for at udbedre forholdet i 2005. Sælger har ikke oplyst noget om manglende fald i sælgerskemaet til B.B., ligeledes ej heller om de periodevis oversvømmelser på grunden, hvis sådanne som K.K. oplyser det, finder sted. Såfremt K.K. blot har ladet stå til gennem 4 år, har det givetvis været årsag til en radikal

	ændret situation fra besigtigelsestidspunktet i sommeren 2005, hvor B.B. foretog sin besigtigelse. Når B.B., som i dette tilfælde, under pkt. 9.2 på side 6 i tilstandsrapporten konstaterer "manglende tæthed imellem træbeklædning og gulv / liste i bruseafsnit" og giver karakteren K3, så har denne jo netop i forbindelse med sine fugtmålinger konstateret, at der netop ikke kunne måles unormalt opfugtet træbeklædning, hverken i selve brusenichen eller på bagsiden af brusenichen, hvilket alt efter situationen kan være på en ydervæg, som i dette tilfælde eller på en indervæg. Hvis der var målt unormal opfugtning eller trænedbrud på besigtigelsestidspunktet i juni 2005, havde B.B. selvsagt bedømt situationen anderledes. Da B.B. besigtigede ejendommen i juni 2005, kunne denne kun registrere nedbrydninger i den udvendige træbeklædning på sydsiden og østsiden af ejendommen, hvilket fremgår af pkt. 3.2 på side 6 i tilstandsrapporten. B.B. har således helt klart også haft fokus på tilstanden af ejendommens udvendige træbeklædning og ikke kun på de sider af ejendommen, hvor der kunne konstateres skader, men den bygningssagkyndige skal ikke, i henhold til Huseftersynsordningens retningslinier, lade det fremgå af tilstandsrapporten, hvor der ikke kan registreres mangler eller skader på en ejendom. Vi er af den opfattelse med de oplysninger, som er tilgængelige i sagen og set i lyset af, at tilstandsrapporten er udarbejdet tilbage i juni 2005, at tilstandsrapporten var retvisende i forhold til situationen på daværende tidspunkt og udarbejdet i henhold til Huseftersynsordningens gældende retningslinier og at B.B. derfor ikke kan pålægges et ansvar i forhold til de af K.K.'s oplyste skader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, 10°C.

Øvrige forhold:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

	flere steder, skønnes at være det blanke vandspejl og derved forøgede fugtprocenter, bl.a. krybekælderen der, selvom der er ventileret, ikke har kunnet holde træværket tilstrækkeligt tørt, så der ikke har kunnet ske nedbrydning. Dette skønnes at have stået på gennem mange år, men har først kunnet konstateres ved fysiske indgreb, indvendig, hvilket forklarer hvorfor K.K. først konstaterer skadens omfang i 2009 / 2010. Vedrørende de udvendige visuelle skader, ses de nu 3 steder, mod syd, øst og nord. Mod syd er den under et vinduesparti, der er udskiftet på et tidspunkt, hvorfor det gamle vinduesparti nok har været utæt og medvirket til skaden her. Mod øst ses skader til venstre, nederst for hoveddøren, hvilket ligeledes er ved en vindues- / døråbning, hvor der er forøget fugt- / vandpåvirkning. På det nordøstlige hjørne, hvor skaden nu ses på et par af de nederste beklædningsbrædder m.m., er der ligeledes en forøget fugt fra badeværelset, hvilket sammenholdt med grundfugt, får skaden til at vise sig der. Badeværelset er opført med træbeklædninger, jfr. datidens byggeskik, hvilket under normale omstændigheder, ikke giver skade i et sommerhus, med henvisning til den brug og årstid de benyttes på. B.B. har ved sin besigtigelse konstateret en manglende tæthed og K.K. har efterfølgende fuget forholdet. K.K. oplyste i midlertidig ved syns- og skønsforretningen, at hvis man brusede vand på gulvet, så løb det ud under fodremmen, hvorfor forholdet / fuger ikke skønnes tæt, sammenholdt med det utilstrækkelige fald på gulvet. Når der nu ses synlige skader på bræddebeklædninger, er det syns- og skønsmandens opfattelse, at det er et forhold der har udviklet sig væsentligt på grund af grundfugt, dels på grund af
--	--

Fejl og forsømmelser.	fugtpåvirkninger fra badeværelset. K.K. oplyste ligeledes ved syns- og skønsforretningen, at revne / sprække i 2. bræt på billede 3 (midt) havde udviklet sig over vinteren. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der er tale om skader ved gulv og facadestrukturerne, der er udviklet gennem en længere årrække. De væsentligste skader ses dog indvendig fra og er først konstateret ved fysisk indgrib. Hvor synlige de udvendige skader har været i 2005, for 4½ år siden, kan syns- og skønsmanden ikke entydig udtale sig om. Med henvisning til tilstandsrapporten har B.B. besigtiget facaden visuelt, med enkelte stikprøver, jfr. Huseftersynsordningen og kun registreret et par mindre lokale skader (syd og øst). Syns- og skønsmanden må formode at besigtigelsen har omfattet alle 4 facader. Idet skader på nordsiden primært kommer indvendig fra, samt at det er en skade, der har udviklet sig, hvilket bekræftes af, hvor synlig visuelt den er nu, samt at K.K. først konstaterede tegn efter 4 år, medfører at syns- og skønsmanden ikke har mulighed for entydigt at vurdere om / og eventuelt hvor synlig den var ved en besigtigelse i 2005, samt om den ville have kunnet konstateres ved en stikprøvevis besigtigelse. Råd- og svampeskader udvikler sig over tid, hvis fugtkilden er til stede, som den har været her og stadig er. Med henvisning til de enkelte skader B.B. har beskrevet i tilstandsrapporten mod syd og øst, er karakteren K2 korrekt og de har ikke et omfang, der burde give mistanke om væsentlige skader, således at forholdet skulle have haft UN m.m. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der er tale om forhold, der ville høre ind under Huseftersynsordningens ejerskifteforsikring, såfremt en sådan var
-------------------------------------	---

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser.	tegnet. Flere konstruktioner er stadig skjult, hvorfor nedenstående er et groft skøn. Omkostningerne til en renovering af huset, gulv og facade m.m., skønnes til. Kr. 250.000,- til 300.000,-. Alternativt en nedrivning, når omfanget endeligt er opgjort. Forbedring sættes til 25 %, nyt bad og køkken m.m. Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.