

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10 027

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Fugt nederst i skorstenen 2. Fugt i væg i entré 3. Hængsler på indvendige døre 4. Skade i spærhoved 5. Tagbelægning understrøget med polyuretanskum 6. Ulovlige elinstallationer i badeværelse, stue og bryggers
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Regn – let vind – ca. 8 ^o .
Øvrige forhold	Klagers selvriskiko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 5.000 pr. skadeårsag, dog max. kr. 20.000 i hele forsikringsperio-den.
Forligsdrøftelse	Indklagede ønsker at afvente Ankenævnets afgørelse.

Klagepunkt nr. 1	Fugt nederst i skorstenen
Klagers påstand	I bryggers og i entré er der fugt i skorstenen som følge af, at sæl-ger har haft tørretumblerens aftræk tilsluttet skorstenen. Vi har etableret et nyt aftræk til tørretumbleren xx.xx.2010. Udtørring af skorstenen er endnu ikke iværksat. I begyndelsen troede vi, at de synlige tegn efter fugt på skorstenen blot var et resultat af mangelfuldt malerarbejde. Da forholdet er mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten, bør indklagede betale kr. 2.500,00 til afhjælpning.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med huseftersynet formodede jeg, at der var monte-ret et foringsrør i skorstenen i forbindelse med, at denne blev æn-dret til aftrækskanal. Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. På den baggrund må kravet afvises.

Der kunne konstateres følgende	I tilstandsrapporten er anført følgende: <i>3.6 indvendige vægge – K1 – Der er stedvis porøst puds på vægge i bryggers.</i> Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen med kr. 2.500,00 inkl. moms. Der er ingen foring i skorstenen. I skorstenen er der et rundt rør udført af Lecabeton. Skorstenspiiben er fjernet og erstattet en taghætte. Se foto 5. I bryggers blev der nederst i vægge målt følgende fugtindhold: - I skorstenen henholdsvis 40 % og 36 %. - I væggen mod entréen: Ved skorstenen 31 % og ved ydervæggen 29 %. - Væggen mod køkkenet 10 % (som referencepunkt). I entréen ved bryggerset blev der nederst i væggen mod bryggerset målt følgende fugtindhold: - I skorstenen 30 %. - Midt på væggen 30 %. - Ved ydervæggen 25 %. (NB: Ovennævnte fugtmålinger er udført med et instrument, som er kalibreret til fugtmåling i træ. De anførte værdier er således kun vejledende, men giver dog et klart billede af, hvor der forefindes et forhøjet fugtindhold i væggene). Nederst på og ved skorstenen ses i både bryggers og entré puds og maling som er skadet af fugt. Se foto 2 og 3. I forbindelse med huseftersynet var aftræksrøret fra de foregående ejeres tørretumbler tilsluttet skorstenen, som det fremgår af det fra klager modtagne foto nr. 19.
Konklusion	Man kan ikke umiddelbart med sikkerhed sige, hvad der er årsagen til det forhøjede fugtindhold nederst i skorstenen og den tilstødende væg. Umiddelbart ses tre mulige årsager/medårsager: 1. Den varme og fugtige luft fra tørretumbleren er kondenseret i skorstenen og har givet forhøjet fugtindhold. 2. Der kan være en rørskade under udvikling. 3. Der er muligvis ikke udført fugtisolering med pap mellem skorstenen/væggen og fundamentet. Fugtindholdet er af en sådan størrelse, at det må anbefales holdt under observation. Såfremt fugtindholdet ikke falder tydeligt i den nærmeste fremtid, må forholdet anbefales undersøgt nærmere.

Fejl og forsømmelser	Det må vurderes, at den skadede puds i bryggerset er tilfredsstillende omtalt i tilstandsrapporten. Her ca. 2 år efter huseftersynet kan man ikke med sikkerhed sige, om der i forbindelse med huseftersynet kunne registreres forhøjet fugtindhold og skadet puds på væggen i entréen. Som vist på foto 19, har den nederste del af væggene omkring skorstenen i bryggerset på det nærmeste været utilgængelige i forbindelse med huseftersynet. Indklagede har i forbindelse med huseftersynet kunnet se, at den daværende tørretumblers aftrækskanal var tilsluttet skorstenen, hvilket i sig selv bør skærpe opmærksomheden vedrørende skorstenen. Men på nuværende tidspunkt kan man ikke med sikkerhed sige, om der i forbindelse med huseftersynet har været tegn på skader. Såfremt ovennævnte lægges til grund, er der ikke noget at bebrejde indklagede.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen med kr. 2.500,00.
Forbedringer inkl. moms	Afhjælpningen skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 2	Fugt i væg i entré
Klagers påstand	I entré er der fugt i væggen, hvor tapetet tydeligt slår fra. Problemet har været der siden overtagelsen, men indtil december 2009 vurderede vi det som dårlig tapetsering. Kan hænge sammen med fugt i skorstenen, men årsagen er endnu ikke fundet. Forholdet er anmeldt til husforsikringen som en mulig rørskade samt til ejerskifteforsikringen som mulig følgeskade pga. fugt i skorstenen.
Indklagedes forklaring	Ingen.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen har indtil videre henlagt sagen, som dog kan genoptages, såfremt forholdet forværres.
Konklusion	Efter en kort drøftelse af sagen valgte klager, at annullere dette klagepunkt.

Klagepunkt nr. 3	Hængsler på indvendige døre
Klagers påstand	På otte stk. indvendige døre passer hængslerne ikke til beslagene på dørkarmene, hvorfor dørene binder og/eller falder af hængslerne, når de åbnes og lukkes. Da forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten, bør indklagede betale udgifterne til afhjælpning, hvilket ifølge tilbud fra en tømrermester andrager kr. 13.600 inkl. moms. Forholdet er uændret i forhold til overtagelsestidspunktet.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med huseftersynet skal alle døre ikke funktionsprøves, idet der kun skal udføres stikprøver. På den baggrund må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen med kr. 12.500,00 inkl. moms (Beløbet blev af Alm. Brands repræsentant forhøjet i forbindelse med skøns mødet). På otte stk. indvendige døre passer den del af dørhængslerne, som sidder på dørpladerne ikke med den del af hængslerne, som sidder på dørkarmene, hvilket bevirker, at dørene ikke sidder fast. Se foto 4.
Konklusion	Det skønnes påkrævet at reparere hængslerne på otte stk. indvendige døre.
Fejl og forsømmelser	Det må vurderes som værende usikkert, om et almindeligt huseftersyn normalt vil afsløre forholdet. Såfremt dette lægges til grund, kan man ikke med sikkerhed bebrejde indklagede noget i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen med kr. 12.500,00.
Forbedringer inkl. moms	Afhjælpningen skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 4	Skade i spærhoved
Klagers påstand	I tagrummet har et spærhoved ved skorstenen været skåret over. Skaden er mangelfuldt udbedret. Det vurderes, at spærhovedet blev repareret for 5-6 år siden i forbindelse med nedtagning af skorstenspiiben. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale kr. 1.250,00 til afhjælpning.
Indklagedes forklaring	Den udførte reparation af spærhovedet skønnes tilstrækkelig, hvorfor der ikke er tale om en skade, som skal anføres i tilstandsrapporten. På den baggrund må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen med kr. 1.250,00 inkl. moms. 93 cm af spærhovedet (45 x 168 mm) er fjernet og efterfølgende erstattet med to stk. 42 x 142 mm påsømmede planker. Se foto 5. Det vurderes, at den udførte reparation af spærhovedet er utilstrækkelig til at optage det moment, som tagbelægningen påfører spærhovedet.
Konklusion	Det vurderes som værende påkrævet at ændre den udførte reparation af spærhovedet.
Fejl og forsømmelser	Den udførte reparation af spærhovedet burde have givet anledning til en alvorlig bemærkning i tilstandsrapporten – minimum med karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen med kr. 1.250,00.
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 5	Tagbelægning understrøget med polyuretanskum
Klagers påstand	Tagbelægningen er understrøget med polyuretanskum, hvilket i tilstandsrapporten er anført med karakteren K1 og en bemærkning om, at der ikke er tegn på forhøjet fugt i tagkonstruktionen. Forholdet burde i stedet anføres med karakteren K3, hvilket ville have givet os en advarsel om ikke, at købe huset til den udbudte pris. Tagkonstruktionen har vist sig at være meget våd – særligt lægterne, som flere steder er sorte og tydeligt fugtskadede. Den til understrygningen anvendte type skum giver specielt ofte anledning til utætheder. I forbindelse med at ejerskifteforsikringens repræsentant besigtigede tagrummet den 4. december 2009, var der meget fugt i lægterne og den til understrygningen anvendte polyuretanskum. Forsikringsselskabet kræver, at tagbelægningen udskiftes inden efteråret 2010. På baggrund af den utilstrækkelige omtale af forholdet i tilstandsrapporten bør indklagede betale kr. 113.750,00 inkl. moms til afhjælpning af forholdet. Beløbet fremkommer som differencen mellem et tilbud fra en tømrermester og erstatningssummen fra ejerskifteforsikringen.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med huseftersynet kunne der ikke måles forhøjet fugtindhold i lægter og andre trædele. Der henvises til Hvidbog fra BfBE pkt. 8.10. I dag måles fugtindholdet i lægterne til 12 %.

Der kunne konstateres følgende	I tilstandsrapporten er anført følgende: <i>8.1 Tagbelægning/rygning – K1 – Understrygning er udført med polyuretanskum.</i> <i>Note: I visse tilfælde kan polyuretanskum være fugtsugende. Dette viser sig typisk flere år efter udførelsen. Ved eftersynet var der ikke indikationer på fugt og målbart forhøjet fugt i tagkonstruktionen, men forholdet bør løbende holdes under observation. Det er ikke muligt visuelt at afgøre, om understrygningen bliver fugtsugende.</i> <i>8.1 Tagbelægning/rygning – K1 – Der er let mosbegrøning på tagfladerne.</i> <i>Note: Mosbegrøning på tagfladerne kan bevirke gennemsivning af fugt med opfugtning af spær/lægter til følge.</i> Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen med kr. 76.250,00 inkl. moms. Tagbelægningen er understrøget med polyuretanskum. Se foto 6. Dog er der hvor skorstenspiben er fjernet understrøget med mørtel. Se foto 5. I understrygningen blev der målt fra 2 % til 31 % fugtindhold – med en tendens til, at de højeste værdier kunne måles i tagfladen mod nord. (NB: Ovennævnte fugtmålinger er udført med et instrument, som er kalibreret til fugtmåling i træ. De anførte værdier er således kun vejledende, men giver dog et klart billede af, hvor der forefindes et forhøjet fugtindhold i understrygningen). Der ses en del fugtskjolder på lægterne, heraf enkelte meget tydelige og med forhøjet fugtindhold. Se foto 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12. Desuden ses enkelte fugtskjolder på spærerne. Se foto 5, 8, 9, 11 og 12. Mange steder ses på tagbelægningens underside tydelig fugt, som trænger ind i de lodrette samlinger mellem tagstenene. Se foto 5, 6, 7, 8 og 10.
Konklusion	Taget er utæt pga. den vandsugende understrygning med polyuretanskum. Det må vurderes, at der er behov for afhjælpning inden efteråret 2010.

Fejl og forsømmelser	Enkelte fugtskjolder er så fremtrædende, at de med stor sandsynlighed kunne registreres i forbindelse med huseftersynet. Hovedparten af fugtskjolderne er dog ikke så fremtrædende, at man med rimelig sikkerhed kan sige, at de kunne registreres i forbindelse med huseftersynet for ca. 2 år siden. Huset er opført for ca. 34 år siden, hvilket burde give anledning til ekstra opmærksomhed fra indklagede i forbindelse med huseftersynet, da det ofte ses, at understrygninger af polyuretanskum med denne alder er vandsugende i skadevoldende omfang. I tilstandsrapporten må det vurderes, at understrygningen burde registreres med en alvorlig bemærkning og karakteren K3. Såfremt ovennævnte lægges til grund, må det i tilstandsrapporten anførte vurderes som værende en utilstrækkelig registrering af forholdet.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ejerskifteforsikringen har opgjort de samlede udgifter til et nyt tag til kr. <u>152.313</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>67.000</u>

Klagepunkt nr. 6	Ulovlige elinstallationer i badeværelse, stue og bryggers
Klagers påstand	I brusekabinen er der en lysinstallation på væggen, som ikke sidder højt nok. Strømforsyningen til badeværelsets øvrige lysinstallationer og udsugning er etableret helt eller delvist med almindelige bløde ledninger – stedvis fremført synlig under loftet. I stuen er der etableret en afbryder til udvendig lys, hvor afbryderen ikke dækker hullet. I bryggers er der etableret strømforsyning til varmeautomatikken med almindelige bløde ledninger. Desuden er der etableret nye, faste stik ved brug af almindelig forlængerledning og multistik. Ovennævnte installationer er uændrede i forhold til overtagelsestidspunktet. Se foto 20. Der foreligger et tilbud fra en elinstallatør på lovliggørelse af installationen lydende på kr. 9.550,00 inkl. moms. Da de ulovlige elinstallationer ikke er anført i tilstandsrapporten, bør indklagede betale for lovliggørelsen.

Indklagedes forklaring	Installationen i bryggers er ikke åbenlys ulovlig. Der er ingen bemærkninger til de øvrige installationer.						
Der kunne konstateres følgende	Der er intet anført i tilstandsrapporten vedrørende elinstallationer. Ejerskifteforsikringen dækker ulovlige elinstallationer i beboelsen med ca. kr. 5.000,00 inkl. moms. I brusenichen er der monteret en væglampe ca. 188 cm over gulvniveau og med ca. 25 cm afstand til brusehovedets holder på væggen. Se foto 13. Installationen vurderes at være ulovlig. I badeværelset er der fra den formodede vægdåse bag spejlet fremført en almindelig blød ledning til udsugningsventilatoren i loftet. Denne ledning fremføres dels under loftet og dels over loftet. Se foto 14 og 15. Installationen vurderes at være ulovlig. I stuen er der en afbryder, som ikke dækker den indmurede dåse i væggen. Se foto 16. Installationen vurderes at være ulovlig. I bryggerset forsynes antenneforstærkeren via en forlængerledning med en trestiksdåse. Se foto 17. Installationen vurderes at være ulovlig. I bryggerset forsynes cirkulationspumpen via en blød ledning med en afbryder, som ligger løst på et rør. Afbryderen har tilsyneladende tidligere været limet fast på væggen. Installationen vurderes at være ulovlig.						
Konklusion	Nævnte installationer bør lovliggøres.						
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten burde der anføres en alvorlig bemærkning med karakteren K3 vedrørende følgende ulovlige elinstallationer: 1. Væglampe i bruseniche. 2. Ledningsføring til udsugningsventilator i badeværelse. 3. Ledningsføring til antenneforstærker i bryggers. 4. Ledningsføring til cirkulationspumpe i bryggers. Det kan ikke med sikkerhed vurderes, om den uafdækkede vægdåse i stuen kunne ses i forbindelse med huseftersynet.						
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Der foreligger følgende tilbud fra en elinstallatør vedrørende lovliggørelse af elinstallationer: <table> <tr> <td>Væglampe og ventilator i badeværelse</td> <td>5.308</td> </tr> <tr> <td>Antenneforstærker og cirkulationspumpe i bryggers</td> <td><u>2.044</u></td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td><u>7.352</u></td> </tr> </table>	Væglampe og ventilator i badeværelse	5.308	Antenneforstærker og cirkulationspumpe i bryggers	<u>2.044</u>	I alt	<u>7.352</u>
Væglampe og ventilator i badeværelse	5.308						
Antenneforstærker og cirkulationspumpe i bryggers	<u>2.044</u>						
I alt	<u>7.352</u>						
Forbedringer inkl. moms	Afhjælpingen skønnes ikke at udgøre en forbedring.						