

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10113

Besigtigelsesdato:	Den 17.01.2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Tidligere tilstandsrapport (2007) er ikke fremskaffet i forbindelse med udarbejdelse af seneste tilstandsrapport (2009) for huset. Ad. 2. Det fremgår dog af seneste tilstandsrapport (2009) at den forelå. Ad. 3. Oplysninger vedrørende fugt beskrevet i tidligere tilstandsrapport (2007) er ikke videregivet i seneste tilstandsrapport (2009).
Klagers påstand:	Ad. 1. Uagtet af det er den bygningssagkyndiges pligt at indhente tilstandsrapporter, der er mindre end 6 år gamle, er rapporten fra 2007 ikke blevet tilvejebragt. Ad. 2. Alligevel er det oplyst i den påklagede rapport, at 2007-tilstandsrapporten forelå ved udarbejdelsen. Men det gjorde den ikke. Ad. 3. Hvis 2007-rapporten havde været en del af grundlaget for udarbejdelsen af 2009-rapporten, burde der være udvist skærpet opmærksomhed vedrørende fugt i kælderen. Den første rapports konstatering: <i>"Der er afskallet puds og opfugtning af vægge. I hjørne ses der især spor af fugt og skimmel.</i> <i>Note: Kælderen er grundmuret, det vil sige med forøget mulighed for opfugtning"</i> er ikke videregivet til køber og har ikke medført en kommentar om, at dette forhold burde undersøges nærmere. Dette på trods af, at fugtskaderne af den første bygningssagkyndige blev kategoriseret som K2-skader.

	Disse forhold er netop nævnt i den første rapport, fordi "fugten giver nærliggende risiko for skader".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Ved oprettelse af sagen er tidligere udarbejdet tilstandsrapport på adressen ikke fundet. Ejendommen har i forbindelse med renovering fået ny adresse, hvilket vi ikke har været bekendt med. Ved en søgning i www.heweb.dk kan det fastslås, at den tidligere udarbejdede tilstandsrapport ikke fremkommer ved indtastning af adressen. Den bygningssagkyndige har således ikke været vidende om den tidligere udførte tilstandsrapport ved hans besigtigelse af ejendommen. For god ordens skyld skal det oplyses, at der ved oprettelse af sager altid søges efter tidligere udførte tilstandsrapporter. Ad. 2. Oplysningen fremkommer automatisk i indberetningsmodulet, men da der ved oprettelse af sagen er søgt aktivt efter tidligere tilstandsrapport, bl.a. i www.heweb.dk og via www.ois.dk, er det antaget at der har været tale om en fejloplysning. Oplysningen er så ved en fejl tilsyneladende ikke blevet slettet inden indberetning af rapporten. Ad. 3. Der er tale om en bygning, der ved vor besigtigelse er nyligt renoveret og således fremstår uden tegn på fugt i kælder. Der er korrekt angivet enkelte konkrete forhold i forbindelse med kælderen, men der var ved besigtigelsen ingen tegn på fugtige konstruktioner og det skønnes rimeligt at dette ligeledes har været tilfældet, da nuværende ejer har set på ejendommen, formentligt flere gange og med særlig

	interesse for kælderens beskaffenhed, da det i mailkorrespondance flere gange understreges, at dette var vigtigt for beslutningen af køb af ejendommen. At forestille sig at man ved et huseftersyn skal mistænkeliggøre renoverede konstruktioner, hvor der ikke kan registreres svigt, undrer os i øvrigt. Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres forhøjet fugt, udover det i tilstandsrapporten beskrevne. For god ordens skyld skal det oplyses, at B.B. ved huseftersyn og undersøgelse for fugt i konstruktioner, benytter sig af dels en indstiksmåler (typisk til træ), dels en fugtscanner, som måler fugt til en dybde af 30 – 40 mm på en given overflade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej – 0°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1 + 2. Tidligere tilstandsrapport.	Ad. 1 + 2. For at simplificere syns- og skønserklæringen, har syns- og skønsmanden valgt, at slå punkt 1 og 2 sammen. Der er udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen medio 2007 og primo 2009. Med henvisning til parternes forklaringer er det fastslået, at B.B. ikke havde den tidligere tilstandsrapport ved udarbejdelsen af sin primo 2009. B.B. har pligt til at fremskaffe den tidligere tilstandsrapport, jf. Håndbogen, primært ud fra sælgers oplysningspligt / ansvar for rådgivning / videregive oplysninger fra tidligere sælgeroplysninger, sekundært dog for eventuelle relevante byggetekniske forhold, nævnt i tidligere rapport. Dette er normalt uproblematisk, idet Huseftersynsprogrammet er web-baseret, hvilket bør betyde at alle tidligere officielle rapporter er tilgængelige siden 15.10.2004 (start af web-baseret udgave). I nærværende tilfælde er dette dog ikke sket, idet ejendommen har skiftet adresse.
Konklusion.	I den seneste rapport (2009) på side 6, fremgår at der har været en tidligere rapport og i sætningen nedenunder er noteret, at eventuel tidligere tilstandsrapport ikke er fremskaffet, hvilket vil skabe forvirring.
Fejl og forsømmelser.	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. ved sin egenkontrol / korrekturlæsning burde opdage misforholdet og derefter forsøge at fremskaffe rapporten, ud fra de andre søge- kriterier, der ligger i programmet, f.eks. ejendomsnummeret. Det er almindelig kendt, at der kan være stave- / slåfejl, der kræver udvidet søgning ved fremskaffelse af tidligere rapporter.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser.	sammenholdt med at det er en kælder. Havde B.B. haft den tidligere tilstandsrapport, hvoraf det fremgår at dele af kældervæggen er grundmuret og har forøget fugtværdier og B.B. nu står i en kælder med nyrenoverede overflader, så har B.B. haft skærpet undersøgelsespligt til at vurdere forholdet. Det kunne enten være via uddybende sælgeroplysninger, hvad der er gjort ved forholdet eller en anmærkning om, at der kan være nærliggende risiko for, at forholdet kommer igen. Omkostningerne til etablering af dræn og udvendig fugtsikring af kælderydervægge, skønnes til. Kr. 80.000,-. ekskl. eventuelle indvendige arbejder. Forbedringen ved etablering af dræn og fugtsikring m.m. af en kælder fra 1902, skønnes til 100 %. Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ved besigtigelsen konstateredes et område øverst på kældervæggen mod syd-øst, hvor der ligeledes var fugtgennemslag og skjolder. Se billede 7. Årsagen skønnes her at der er etableret en udvendig terrasse i forbindelse med istandsættelsen af ejendommen. Se billede 8 + 9. Ved regn og lignende sker der fugtpåvirkning af den udvendige facade, nederst ved terrassen, bl.a. fra opsprøjt og det trænger så igennem teglstenene og viser sig på den underliggende kældervæg. Terrassens bærende jernprofil er ligeledes monteret direkte på facaden uden afstand / mellembøsninger, hvilket øger fugtpåvirkningen.

	<u>Konklusion.</u> Det vil være nødvendigt at etablere en form for fugtsikring af området, eventuelt ekstra inddækninger mod facademuren og rykke forankringen et par cm. <u>Fejl og forsømmelser.</u> Terrasse har været så ny ved B.B.'s besigtigelse, at syns- og skønsmanden ikke skønner det har været synligt for B.B. og derfor ikke skulle nævnes i tilstandsrapporten. Der har ej heller været nærliggende risiko for skade, idet det etableres mange terrasser, hvor facader sagtens kan klare fugtpåvirkninger fra opsprøjt og lignende. <u>Omkostninger til udbedringer.</u> Omkostningerne til at justere forankringen og etablere supplerende udvendig fugtsikring, eventuelt ekstra inddækning ved terrassen, skønnes til. Kr. 20.000,-. <u>Forbedringer.</u> Der skønnes ikke at være forbedringer ved udbedring af forholdet.
--	---

