

SKØNSERKLÆRING:

Besigtigelse d.	10.01.2012
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

d.	
----	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klage over, at BS ikke har fremskaffet og anvendt tidligere tilstandsrapport fra år 2002 som baggrundsmateriale for udarbejdelse af sin tilstandsrapport i år 2007. 2. Klage over, at BS ikke har anført flere forhold som var nævnt i tidligere rapport fra år 2002, herunder: 1) For tynde vægbeklædninger. 2) Mangelfuld opklodsning af gulv i stue: 3) Anvendelse af plastembalage som dampspærre ved sauna. 4) Mangelfuld ventilation af krybekælder i tilbygning. 5) Isolering ligger ikke optimalt i tagrum. 6) Forkert placering af dampspærre i tagrum. 7) Konstruktive problemer med tagaltan. 8) Orientering om, at såfremt fugt i etageadskillelse overstiger 20% rf er der risiko for udvikling af råd og damp. 9) Henvi sning i hvor tidligere syns og skønsrapport kunne fremskaffes.
Klagers påstand:	Det er klagers påstand, at såfremt BS havde opfyldt sin forpligtigelse med at fremskaffe og anvende tidligere tilstandsrapport som baggrundsmateriale ved udarbejdelse af sin rapport i 2007, var flere fatale forhold der havde været genstand for en syns - og skønssag i 1999 blevet nævnt og derved kommet til deres kundskab. I så fald havde man aldrig købt ejendommen, eller i det mindste have forlangt et væsentligt nedslag i prisen. De fatale byggetekniske forhold, der bunder i dårligt udført selvbyggerarbejde, medførte blandt andet at man ikke kunne opvarme huset til mere end højst 16 grader den første vinter man boede i huset. Det har derfor været nødvendigt at foretage omfattende ombygninger for at gøre huset beboeligt hele året. KK mener derfor, at BS ved sin forsømmelse er årsag til, at man har fået uforudsete omkostninger til ombygning til hele 1. salen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener ikke han kunne have handlet anderledes, da han (hans sekretær) har opfyldt sin undersøgelsespligt med at søge i OIS registreret efter tidligere tilstandsrapport og der ikke kunne findes noget her. Endvidere påstod daværende sælger, at han ikke havde den gamle tilstandsrapport længere og han har i sælgeroplysningen spørgsmål 0.2 svaret benægtende på, at han havde noget kendskab til evt. tidligere tvister, retssager og syn og skønsager vedr. ejendommen.

	BS fremfører endvidere, at det burde ligge inden for rammerne af både ejendomsmæglerens og køberadvokatens regi, at undersøge hvorvidt der havde været tidligere retssager i forbindelse med ejendommen og som derfor kunne have advaret køber om forholdene. Han vil heller ikke undlade at påpege, at han føler sig vildledt af sælger, der har svaret nej til at der ikke havde været retssager, tvister, eller syn og skønsager vedr. ejendommen tidligere.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet. Ca. 3 – 5 grader.
Øvrige forhold:	KK har fået afvist sag af ejerskifteforsikring, samt fået afvist klage i ankenævnet for forsikring. KK har tabt retssag anlagt mod sælger for at have udvist grov uagtsomhed og svig i forbindelse med salg af ejendom.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Manglende fremskaffelse af tidligere tilstandsrapport.	Det skal påpeges, at KK har iværksat omfattende ombygninger og forbedringer, så ejendommen ikke længere fremstår som da BS besigtigede forholdene i 2007. BS fremfører, at han have opfyldt sin undersøgelsespligt efter tidligere tilstandsrapport, da han dels har efterspurgt tidligere rapport hos sælger, samt eftersøgt denne på OIS. (Offentlige Informations Server). BS giver udtryk for at det er firmaets sekretær der eftersøger dette materiale og han derfor ikke selv har specifikt kendskab til hvordan det rent praktisk er foregået – udover at man i firmaet primært benytter OIS til at eftersøge den slags oplysninger, sammen med BBR oplysninger. BS har fremlagt et skærmudprint som dokumentation for at man forgæves har søgt efter tidligere tilstandsrapport på ejendommen "xx". Dette udskrift viser, at der ikke findes nogen tilstandsrapport overhovedet for ejendommen. – Ved nærmere gennemlæsning ses det dog, at udskriftet vedrører en fabriksejendom ejet af <u>xx og ikke det omhandlende parcelhus.</u> Fortsættes næste side:

Ad1. ---- (fortsat fra forrige side)
Manglende fremskaffelse af tidligere tilstandsrapport.

Når der søges i HE web fremkommer imidlertid begge rapporter der er udført på ejendommen:

Det er oplyst, at vejnavnet "xx", for 2 år siden er skiftet til "xx", idet der inden for samme postnummer eksisterede to veje med samme navn. Denne ene er beliggende inde i xx nær havnen i et fabriksområde, og den aktuelt omhandlende, i xx.

Søges der på OIS med det nye vejnavn xx, fremkommer begge tilstandsrapporter i tilgængelig form.

Ad 1. Konklusion:	Det må konkluderes, at BS (eller dennes sekretær) fejlagtigt har eftersøgt den tidligere tilstandsrapport på en forkert ejendom. Det må tillige konkluderes, at den tidligere tilstandsrapport fandtes i tilgængelig form på både OIS og HEweb lagerne, <u>såfremt der blev søgt de rigtige steder</u>. BS har i sine generelle bemærkninger i tilstandsrapporten anført: <i>"Ejendommen har gennemgået en del om - og tilbygninger, der skønnes delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt"</i>. – Selvom denne bemærkning er velvalgt og korrekt i det aktuelle tilfælde, så er det tvivlsomt hvor meget det har ansporet en ukyndig køber til at søge passende nedslag i købsprisen på dette grundlag alene.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da BS var vidende om, at der fandtes en tidligere tilstandsrapport, burde indsatsen med at finde denne have været mere grundig og ihærdig. – Specielt er det SS opfattelse, at BS har udvist forsømmelse ved ikke at have registreret, at den søgte ejendomsside på OIS omfattede en fabriksejendom og ikke et parcelhus. Desuden er det SS opfattelse, at BS har begået fejl ved ikke at have søgt den tidligere tilstandsrapport på HEweb, da det er her de bygningssagkyndige registrere sine rapporter og derfor det mest naturlige web lager at søge på.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det omhandlende klagemål drejer sig reelt ikke om byggetekniske skader, men om hvorvidt klager har lidt et tab ved ikke at være informeret om en tidligere retssag omhandlende byggetekniske fejl og mangler vedrørende ejendommen. Forhold som kunne have haft betydning for fastsættelse af ejendommens købspris på et lavere niveau. - På den baggrund kan SS ikke kalkulere en konkret udbedringsudgift. Da det er oplyst at ingen af de i den tidligere retssag omhandlende forhold var blevet udbedret af de tidligere ejere, føler KK at udgangspunktet for det lidt tab må være det beløb som blev fastsat under retssagen i 1999 og som summeret og indekseret til 2008 niveau udgør kr. 214.788,-

Ad1. Forbedringer:	Det skal pointeres at: - De enkelte forhold nu stort set er udbedret/under ombygning og ikke lader sig eksakt vurdere. - Spørgsmålet om forbedringer eller ej, næppe kan gøres gældende her, da der er tale om i hvilken udstrækning BS forsømmelse evt. har haft indflydelse på købsprisen.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2 ---- Klage over, at BS ikke har anført flere forhold som var nævnt i tidligere rapport fra år 2002, herunder: 1) For tynde vægbeklædninger. 2) Mangelfuld opklodsning af gulv i stue: 3) Anvendelse af plastembalage som dampspærre ved sauna. 4) Mangelfuld ventilation af krybekælder i tilbygning. 5) Isolering ligger ikke optimalt i tagrum. 6) Forkert placering af dampspærre i tagrum. 7) Konstruktive problemer med tagaltan. 8) Orientering om, at såfremt fugt i etageadskillelse overstiger 20% er der risiko for udvikling af råd og vamp. 9) Henvi sning i hvor tidligere syns og skøn srapport kunne fremskaffes.	Da BS ikke har haft tidligere tilstandsrapport som baggrundsmateriale i forbindelse med udarbejdelse af sin tilstandsrapport, kan SS i sine vurderinger kun tage udgangspunkt i hvorvidt de af KK nævnte punkter har været <u>visuelt tilgængelige</u> for BS under hans besigtigelse den 25.4.2007. Ad 1: På grund af ombygninger kan forholdet nu kun observeres i tilbygningen. – Forholdet er her ikke visuelt observerbart for en bygningssagkyndig under henvisning til gældende undersøgelsesmetoder for Huseftersynsordningen. Ad 2: Trægulv i stue fjedre i let til beskedent omfang i mindre område i hjørne af stuen op mod køkkenet, samt foran havedør. Via mindre hul i væg fra lille kælder, der blev etableret i forbindelse med syn – og skønssagen i 1999, kan det konstateres at der <u>ikke</u> er tale om svampeskade, men blot om mindre ubetydelig mangelfuld opklodsning. Ad 3: På grund af ombygninger kan forholdet ikke længere observeres. – Normalt vurderes forholdet ikke at have været visuelt observerbart for en bygningssagkyndig under henvisning til gældende undersøgelsesmetoder for Huseftersynsordningen.

	Ad 4: Tilbygningen har støbte gulve overalt og skal derfor ikke have ventilation. Ad 5: På grund af ombygninger kan forholdet ikke længere observeres. – Normalt vurderes forholdet ikke at have været visuelt observerbart for en bygningssagkyndig under henvisning til gældende undersøgelsesmetoder for Huseftersynsordningen. Samtidigt skal det bemærkes, at BS har anført at der ikke var adgang til skunk mod syd. Endvidere har der været udført loft til kip, der har udelukket mulighed for besigtigelse af isoleringsforhold. Ad 6: På grund af ombygninger kan forholdet ikke længere observeres. – Normalt vurderes forholdet ikke at have været visuelt observerbart for en bygningssagkyndig under henvisning til gældende undersøgelsesmetoder for Huseftersynsordningen. Ad 7: På grund af ombygninger kan forholdet ikke længere observeres. – Normalt vurderes forholdet ikke at have været visuelt observerbart for en bygningssagkyndig under henvisning til gældende undersøgelsesmetoder for Huseftersynsordningen. Ad 8: Vedrører alene Litra B (jvnf tidligere tilstandsrapport), som er et lille skralderum på <u>2 m²</u> der nu er fjernet. Bemærkningen i den tidligere tilstandsrapport om, at der kan udvikles råd og svamp, såfremt træfugtigheden overstiger 20 %, kan kun antages at være en orienterende bemærkning og har ikke form af en skadesbemærkning. Ad 9: Da tidligere tilstandsrapport ikke har været benyttet og sælger ikke har oplyst om forholdet, har denne oplysning ikke været mulig for BS at videregive i sin rapport.
Ad 2. Konklusion:	Generelt kan det siges, at på nær punkt 2, er alle de byggetekniske forhold af en karakter, som normalt ikke er visuelt observerbar for en bygningssagkyndig under henvisning til gældende undersøgelsesmetoder for Huseftersynsordningen. Forholdene kunne derfor kun blive bemærket, såfremt disse havde været kendt for BS, enten via en tidligere tilstandsrapport, tidligere syns og skønssag – eller i særdeleshed, sælgers ærlige oplysnings afgivelse. For så vidt angår punkt 2, er det let fjedrende gulv så ubetydelig, at det kun vanskelig lod sig registrere ved skønsmødet. forholdet vurderes at være af en bagatelagtig størrelse, som der ikke vil kræves gjort bemærkninger til i en tilstandsrapport, når der tages udgangspunkt i ejendommen alder.

	For så vidt angår punkt 9, kan der kun henvises til at forholdet kun kunne blive belyst, såfremt tidligere tilstandsrapport havde foreligget – eller i særdeleshed, sælgers ærlige oplysnings afgivelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da de påtalte byggetekniske forhold alle drejer sig om "skjulte forhold", er det SS opfattelse, at det ikke kan lægges BS til last, at disse ikke er blevet registreret. Derimod er det SS opfattelse, at alle de påklagede punkter skulle have været bemærket, såfremt oplysningerne havde været tilgængelige for BS i form af tidligere tilstandsrapport, eller sælgers ærlige oplysninger. Som omtalt under punkt 1 findes BS grundighed og ihærdighed med at fremskaffe tidligere rapport ikke tilfredsstillende.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der henvises til besvarelse under punkt. 1.
Ad 2. Forbedringer:	Der henvises til besvarelse under punkt. 1.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen