

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	27. juni 2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.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:	1. Manglende henvisning i tilstandsrapport H-xx til foregående rapport H-xx. 2. Klager ikke gjort opmærksom på optrængende fugt i skillevæg, beskrevet i den foregående rapport H-xx. 3. Klager ikke gjort opmærksom på, at grunden periodevis er oversvømmet, beskrevet i den foregående rapport H-xx. 4. Klager ikke gjort opmærksom på forhøjet fugtighed i ydermure på grund af høj fugtighed i jorden
Klagers påstand:	I forbindelse med etablering af isolering i husets hulmure, opdagede klager i efteråret 2011, at der var fugt i den allerede placerede hulumursisolering. Denne registrering skete i husets nordgavl. Ved den deraf afledte undersøgelse blev klager ligeledes opmærksom på forhøjet fugtindhold i en skillevæg midt i huset.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede oplyste, at han var i besiddelse af både rapport nr. xx og xx ved besigtigelsen i marts 2008, men at han ved en fejl havde noteret den ældste rapport som "tidligere tilstandsrapport" i sin egen rapport, nr. xx. Indklagede mener at rapport nr. xx afspejler forholdene som de var ved gennemgangen og at forholdene blev besigtiget med skyldig hensyn til oplysningerne i de tidligere rapporter. Indklagede gør opmærksom på, at det af "Sælgers oplysninger" punkt 0.3 i rapport nr. xx fremgår, at den "tidligere tilstandsrapport" er udarbejdet "Ca. juli 07".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, men tørvejr
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende henvisning i tilstandsrapport H-xx til foregående rapport H-xx	I feltet "Tidligere tilstandsrapport" har den sagkyndige anført xx, hvilket er en korrekt oplysning. Rapporten der henvises til, er imidlertid ikke den seneste rapport, der går forud for den aktuelle rapport, idet der også foreligger en nyere rapport med nummer xx.
Ad 1. Konklusion:	På grund af den manglende oplysning om rapport xx mister læseren muligheden for at søge yderligere oplysninger i den rapport, der ligger umiddelbart forud for den aktuelle og gældende rapport. Det er imidlertid altid indholdet i den gældende rapport, der danner baggrund for både køberens og andre læsers vurdering af ejendommen. Hvis der derfor er oplysninger i tidligere rapporter, som er væsentlige for parternes bedømmelse af ejendommen, er det ikke tilstrækkeligt at de fremgår af en tidligere rapport. Oplysningerne i tidligere rapporter skal altid nyvurderes og fremgå af den gældende rapport, hvis de stadig er aktuelle. Hvis de ikke gør det, er læseren berettiget til at tro, at forholdet er udbedret. Skønsmanden finder det ikke påvist, at rapport xx, udarbejdet af indklagede, ikke tager hensyn til de i tidligere rapporter givne oplysninger, herunder oplysningerne om fugtforhold.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at det ikke er den seneste rapport, der er anført som "Tidligere tilstandsrapport". Det er dog skønsmandens opfattelse, at der ikke er sket informationstab ved fejlen, jvnf. det anførte under "Konklusion".
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuelt.

Ad 1. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Klager ikke gjort opmærksom på optrængende fugt i skillevæg, beskrevet i den foregående rapport H-xx.	Der kunne måles forhøjet fugtindhold i den nederste del af den skrå skillevæg midt i huset. Væggen er en halvtens væg, der er pudset og malet. Se foto nr. 2 Væggen har nogle ujævnheder på den nederste del, svarende til at pudsen er slået fra murværket, formentlig på grund af et forhøjet fugtindhold i perioder. Se foto nr. 3 Der er ikke tegn på nedbrydning i træværket, hverken i gulve, fodlister eller gerikter ved skillevæggen.
Ad 2. Konklusion:	At der er beskrevet et forhold i en tidligere rapport betyder ikke nødvendigvis, at forholdet skal figurere i en senere rapport. Hvis det omhandlede forhold ikke kan konstateres på det tidspunkt den efterfølgende besigtigelse finder sted, er der ingen grund til at nævne forholdet. Det forventes dog, at den sagkyndige udviser ekstra opmærksomhed omkring tidligere beskrevne forhold. Indklagede har oplyst, at han var i besiddelse af begge de seneste rapporter i forbindelse med gennemgangen. I den seneste rapport forud for indklagedes gennemgang, xx, er der under punkt 3.6 oplyst, at der er "Fugt i bund af skrå væg i alrum". Karakteren er UN. Et sådant uafklaret forhold bør enten kommenteres i den senere rapport eller oplyses at være udbedret. Ingen af delene er sket i rapport nr. xx.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da forholdene tilsyneladende ikke er udbedret, hvilket fremgår af foto nr. 2 og 3, burde rapporten efter skønsmandens opfattelse have forholdt sig til fugtforholdene i skillevæggen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl.	Da forholdene ikke skønnes at være

moms:	unormale for ældre huse uden fugtspærrer under vægge, foreslås der ingen udbedring.
Ad 2. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Klager ikke gjort opmærksom på, at grunden periodevis er oversvømmet, beskrevet i den foregående rapport H-xx.	Der er et svagt fald bort fra boligen på terrænet øst for ejendommen. Ca. 5 meter fra boligen stiger terrænet igen og der dannes, efter oplysning fra klager, frit vand i dette lavområde under kraftige regnskyl. Det frie vandspejl når ikke ind til bygningen, men holder jorden fugtig i hele området, indtil nedsivning er sket. Se foto nr. 4. Pilen viser det anviste centrum for oversvømmelsen.
Ad 3. Konklusion:	Som udgangspunkt skal den sagkyndige forholde sig til egne observationer og til de oplysninger der er givet af sælgeren. Som nævnt ovenfor under spørgsmål 2 skal den sagkyndige dog herudover skærpe opmærksomheden i forbindelse med forhold der er omtalt i tidligere rapporter. Da der er fald bort fra huset og oversvømmelsen efter det oplyste ikke når helt ind til huset skønnes det ikke påkrævet, at den sagkyndige forholder sig til den oplyste oversvømmelse,
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke, at den indklagede har begået fejl i forbindelse med den manglende oplysning om oversvømmelse, da han har forholdt sig til seneste beboers udsagn, der ikke indeholder oplysninger herom. Denne beboer har boet i ejendommen fra efteråret 2007 til foråret 2008 og har altså ikke fundet anledning til at svare ja til spørgsmålet om oversvømmelser på grunden.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås ingen udbedring.
Ad 3. Forbedringer:	Ikke aktuel.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Klager ikke gjort opmærksom på forhøjet fugtighed i ydermure på grund af høj fugtighed i jorden.	De murede ydervægge, placeret på fundamenter uden indbygning af fugtspærre, er en normal konstruktion for bygninger opført i starten af 1900 tallet. Det kunne konstateres, at der ikke er afløb fra en sump under tagedløbet på bygningens østlige side. Se foto nr. 5.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes ikke påkrævet, at oplyse om bygningens almindelige konstruktionsform i tilstandsrapporten og at denne er fugtfølsom overfor vand i undergrunden. Derimod skønnes det at være en fejl, at der ikke er gjort opmærksom på det manglende afløb fra nedløbsrøret på bygningens østside, da dette vil påvirke fugtforholdene ved soklen utilsigtet og i negativ retning.
Ad 4 Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået fejl ved ikke at oplyse om bygningens almindelige karakteristika. Det skønnes at være en fejl, at der ikke er oplyst om det manglende afløb fra tagedløbet og om konsekvenserne heraf på de tilgrænsende bygningsdele.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås etableret afløb fra tagedløbet på bygningens østlige side. Da afløbsforholdene på stedet ikke kendes, foreslås afløb til en faskine, der etableres i plænen et stykke fra bygningen. Skønnet pris ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Hele udgiften anses for at være en forbedring af ejendommen, da det skønnes at der ikke tidligere har været etableret et afløb.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.