

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 12130

Besigtigelse d.	14. november 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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

d. 20.11.2012	
---------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1 – KL har ved ejendommens handel ikke modtaget den af BS udførte allonge til den aktuelle tilstandsrapport.
Klagers påstand:	Ved erhvervelse af ejendommen opdager KL umiddelbart efter overtagelsen, at der ikke er omfangsdræn omkring huset. Hvilket der er krydset "ja" til i tilstandsrapporten under sælgeroplysninger. Det viser sig efterfølgende at der er foretaget en korrektion af blandt andet denne sælgeroplysning i en allonge til tilstandsrapporten. Heri fremgår det nu, at der skulle have været svaret "ved ikke" til spørgsmålet om der er dræn omkring huset. – Denne allonge er ikke kommet til KL's kundskab i forbindelse med handlen. Da KL i forbindelse med køb af huset har lagt vægt på at kælderen var fri for fugt, var det en væsentlig parameter for køb af ejendommen, at der var sagt "ja" til at der var dræn omkring kælderen. KL mener derfor der er tale om et væsentligt svigt i ejendommens tilstand, i forhold til det der var blevet sat i forventningerne til ejendommen. KL mener det er BS som har sviget ved ikke at have fremsendt allongen til ejendomsmægleren.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS – som ikke selv deltog ved skønsmødet, har pr. telefon forklaret, at under hans besigtigelse af ejendommen den 3. maj 2011, var kun hustruen hjemme og det var hende som besvarede spørgsmålene i sælgeroplysningsskemaet. Ved spørgsmål 2.9 blev der svaret <u>ja</u> til, at der var dræn langs husets fundament. Da tilstandsrapporten fremkommer til sælger, opdager sælgers mand, at der er svaret forkert på en række spørgsmål i sælgeroplysningsskemaet. Han ringer derfor strakt til BS for at få rettet disse fejl. BS udfærdiger staks en allonge, som er noteret indgået i HEweb (tilstandsrapportprogrammet) den 7. maj 2011. Samtidig fremsendes allongen til sælgeren. BS er dog i tvivl om hvorvidt han fik videresendt allongen til det forsikringsselskab der har rekvireret rapporten. Sælger har ladet ejendomsmægleren bestille en tilstandsrapport via hans forsikringsselskab. Som igen har rekvireret tilstandsrapporten via en tilknyttet kæde af

	samarbejdende bygningssagkyndige. Denne gruppe af bygningssagkyndige har i samarbejde med det aktuelle forsikringsselskab udarbejdet et edb system, hvortil de enkelte rapporter skal indrapporteres til. Hvorefter der automatisk tilgår den enkelte ejendomsmægler en mailbesked, når den bestilte rapport foreligger, som han herefter selv kan trække ud af systemet. En tilsvarende mail besked tilgår ejendomsmægleren, såfremt der bliver indrapporteret tilføjelser/allonger til tilstandsrapporten. BS mener at have opfyldt alle gældende regler med hensyn til indrapportering af sin tilstandsrapport, samt ved efterfølgende allonge.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og gråt, med temperaturer om 12 grader.
Øvrige forhold:	Det fremgår at købsaftalen er dateret den 21. september 2011. Det vil sige 4½ måned <u>efter</u> tilstandsrapporten og allongens datering. Det er oplyst af KL, at den manglende omfangsdræn er undersøgt og konstateret af en autoriseret kloakmand.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- KL har ved ejendommens handel ikke modtaget den af BS udførte allonge til den aktuelle tilstandsrapport.	BS har besigtiget ejendommen den 3. maj 2011. Tilstandsrapporten er noteret i HEweb den 4. maj 2011. BS modtager rettelser til sælgeroplysningsskemaet fra sælger den 6. maj 2011. Herunder blev spørgsmål pos 2.9 om hvorvidt der er dræn langs husets fundamenter, rettet fra "ja" til "ved ikke". Allonge udfærdiges af BS med de anførte rettelser, som bliver noteret i HEweb den 7. maj 2011. Sælger har overfor skønsmanden bekræftet modtagelsen af allongen dagen efter han indtelefonerede sine rettelser til BS. Ved forespørgsel til det forsikringsselskab der har rekvireret rapporten, er det blevet konstateret at BS <u>ikke</u> har indrapporteret allongen hertil. Ved gennemgang af ejendommen kunne følgende konstateres: Foto 2: Der forekommer ingen synlige tegn på unormal opfugtning på stuevægge. Foto 3: Fugtmåling med kapacitetsfugtmåler viste meget lav fugttilstand i vægge, som må karakteriseres som tør tilstand. Foto 4: Hele kælderen var pænt istandsat og der forekom kun få steder tegn på fugtophobning i vægge. Foto 5: Fugtmåling med kapacitetsfugtmåler viste de fleste steder lav fugttilstand i kældervægge, som må karakteriseres som tør tilstand. Foto 6: Der blev kun konstateret unormal fugttilstand i et relativt mindre område på knap ca. 1 x 2 m i det store kælderrum ved trappen på ydervæg mod vest. Foto 7: I ovennævnte område kunne der måles maksimalt udslag. I området var der løst og afskallet puds. Foto 8: Krybekælderen var ventileret og virkede tør. Foto 9: Fugtmåling med kapacitetsfugtmåler viste generelt lav fugttilstand i krybekælderen vægge, som må karakteriseres som tør tilstand. Foto 10: For at imødekomme fugtgener i kælderen har sælger fået udført en brønd i vaskekælderen ene hjørne hvor der er monteret en grundvandspumpe/dykpumpe. Denne har til hensigt at sænke grundvandsstanden under - og omkring huset. Virker derfor stort set som alternativ til omfangsdræn. Det er uden for Huseftersynsordningens og skønsmandens muligheder, eksakt at kunne vurdere hvorvidt der forefindes et evt. ældre omfangsdræn af ler rør.
Ad 1. Konklusion:	Under betragtning af, at ejendommen er fra 1937, er det

	min vurdering, at fugtophobning i kældervægge må anses for <u>under</u> det normalt forventelige for en tilsvarende kælder af samme alder. Det mindre område med fugtophobning i det ene kælderrum (foto 6 og 7) må derfor anses som at være forventelig ud fra konstruktionens opførelsestidspunkt. Det er skønsmandens vurdering, at det udførte tiltag med en grundvandspumpe/dykpumpe i en brønd i kælderen, modsvarer virkningen af det manglende omfangsdræn og derfor er medvirkende årsag til, at kælderen i dag findes relativ tør. På ovennævnte baggrund, er det skønsmandens vurdering, at det "manglende" omfangsdræn ikke har nogen målbar konstruktiv betydning, for husets fremtidige bygningsfysiske tilstand.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skal præciseres, at det ligger uden for Huseftersynsordningen, at undersøge hvorvidt der er omfangsdræn omkring en bygning. Det er derfor ikke en fejl af BS ikke selv at have undersøgt dette. Så vidt skønsmanden har kunnet efterforske sagsforløbet af BS indberetning til HEweb, samt fremsendelse af sin tilstandsrapport til sælger <u>og rekvirent</u>, er retningslinjerne i henhold til dagældende Huseftersynshåndbog, samt dagældende bekendtgørelse fulgt. Men for så vidt angår indberetning af <u>allongen</u>, som jvnf. dagældende Håndbog kap.3 afsnit 6.14, er en del af tilstandsrapporten, er det blevet bekræftet, at reglerne for indberetningen jvnf. dagældende Håndbog og Bekendtgørelse <u>ikke fulgt</u> med hensyn til, at den der har <u>rekvireret</u> tilstandsrapporten (forsikringsselskabet), da <u>allongen</u> ikke er fremsendt dertil. Hvilket må anses at være en fejl af BS.
Ad. 1. Overslag over udbedningsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at etablering af omfangsdræn inklusive omlægning af det eksisterende haveanlæg, skønnes at kunne udføres for ca. kr. 95.000,
Ad1. Forbedringer:	Da der ikke tidligere har været omfangsdræn omkring bygningen, må etablering af omfangsdræn betragtes at være en 100 % forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen