

Skønserklæring

Journal nr. 4123

Oversigt over klagepunkter

Klager anfører:

Tilstandsrapporten nævner ikke følgende forhold:

1. Sætningsrevne på nordgavl
2. Sætningsrevne på ydersiden af øst mur
3. Sætningsrevne på indersiden af østmur
4. Vandindtrængning i kælder via væg
5. Fugt i indbygget skab
6. Tagrender i virkelig ringe stand (øst & vest)

Klagers krav

Klagerens krav - at skaderne udbedres uden omkostninger for klager.

Den Byggesagkyndiges forklaring

Den byggesagkyndige har afvist klagen – flere begrundelser er anført i brev dat. xx.xx.-04.

Tidsfaktoren og skjulte bygningsdele ved besigtigelsen.

Tilstandsrapporten er udført d. xx.xx.2003 og ejendommen overtages ultimo xxxxxxxx 2003. Forholdene kan have ændret sig – men ud fra de synlige forhold skønnes de nuværende forhold for stort set at være gældende ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten – dog således at det ikke er muligt at vurdere i hvilket omfang oplag og indbo reelt var tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og i hvilket omfang bygningsdele derfor ikke var synlige.

Sælgeroplysninger forelå ikke før udarbejdelsen af tilstandsrapporten

Kvaliteten af en tilstandsrapport kan forringes såfremt sælgeroplysningerne ikke foreligger før besigtigelsen – eller det kan være nødvendigt – afhængig af besvarelsen af sælgeroplysningerne – at genbesigtige ejendommen når oplysningerne foreligger.

Synlige forhold ved syn og skøn d. xx.xx - 2004

Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen/skønsmødet :

Ad pkt. 1

Revnen i nordgavl er en lille revne som løber synligt i fugerne. Revnen vurderes som uden konstruktiv betydning og til karakteren K1 .

Det vurderes at den bygningssagkyndige har overset denne lille revne – og at den var tilstede ved udarbejdelsen af rapporten i xxxxxxxx 2003..(se foto)

Ad pkt. 2

Revnen udvendigt i østmur er ligeledes en lille revne som forløber synligt i fuger og gennem mursten ca. 4 skifter .

Revnen har samme vurdering som under pkt. 1.

Konklusion vedr. pkt. 1 & 2

Revnerne burde være bemærket af BB og med karakteren K1 – men de er så små og skønnes uden konstruktiv betydning – og smårevner er ikke usædvanlige i ejendomme med tilsvarende alder – de vurderes under bagatelgrænsen.

Ad pkt. 3

Benævnt sætningsrevne på indv. side af østmur.

Der ses skjolder og afskalning samt pudsreparationer på kældervæg i hjørne i vaskekælder – og synlig aftegning efter et skab mod væg..

Årsagen til de synlige mangler skønnes ikke at være en sætningsskade, men opfugtning udefra.

De synlige forhold vurderes at have været skjult ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Ad pkt. 4

Vandindtrængning i kælder gennem væg var ikke synligt ved skøns mødet – men der foreligger fotos vedr. vand på gulv fra væg.

BB har anført at kældervægge har manglende pudsfelter flere steder og ville således ikke kunnet undgå at bemærke evt. vand på kældergulv fra kældervæg ved udarbejdelsen af HE – rapporten.

Sælger har oplyst i sælgeroplysninger, at der er en sætningsrevne der er udbedret og at der har været fugtproblemer i kælderen – sælgerens supplerende tekst er mangelfuld og ikke helt entydig/forståelig.

BB oplyser, at der under bordet i vaskekælderen var oplag/indbo, således at væggen ikke var synlig. Det er oplyst af KK at vandindtrængningen sker i regnvejrs og er sket – et par gange siden overtagelsen.

Udvendigt kan ses at terræn visse steder er sunket langs huset – dette medfører at vand på facader i disse områder ledes ned langs kældervæggen og med forøget risiko for opfugtning af kældervæggen.

BB nævner ikke at terræn visse steder har bagfald mod bygningen.

Ejendommens kælder som den fremtræder ved skøns mødet adskiller sig ikke fra kælderen i tilsvarende ejendomme.

Forholdene inde i kælderen vurderes beskrevet korrekt af BB – ud fra de synlige forhold.

BB burde have omtalt det manglende fald væk fra huset (under hensyn til BB's iagttagelserne vedr. kældervægge med manglende pudsfelter og salpeterudtræk)

BB har evt. vurderet at de synlige forhold på væggene ikke var ringere end "normale" kældere med den pågældende alder.

En ændring af terræn langs huset til forebyggelse af tilgang af overfladevand langs kældervægge skønnes at medføre en væsentlig reduktion af vandpåvirkningen på kældervæggen – og i kælderen.

En udvendig fugtisolering kunne udføres, men skønnes omkostningstung og vurderes som en forbedring af de eksisterende forhold.

Ad pkt. 5

Det omtalte skab i kælderen var fjernet ved skønsmødet – et nyt skab var opsat lidt ud fra væggen. (se foto)

Væg bag skab vurderes skjult ved udarbejdelsen af Huseftersynet.

Ad pkt. 6

Tagrender i dårlig stand (øst og vest)

Ved skønsmødet kunne konstateres at det var de oprindelige zinktagrender og tagnedløb der var monteret.

Der var ingen synlige utætheder på tagrenderne.

Det østlige nedløbsrør var intermistisk tætnet med lim ved knæk på nedløbsrør – fotos før tætningen – viser synlig utæthed i tagnedløb.

Det vestlige nedløb var utæt i ”knæk” – der var synlig misfarvning fra utæthed på røret.

Murværk bag nedløbsrør var ikke fugtskjoldet ved skønsmødet (fugtskjold er vist på tidligere fremsendte fotos)

Tagrender incl. nedløbsrør i en ejendom med den givne alder må forventes at have lille restlevetid – og reparationer/tætning må forventes som led i alm. vedligehold.

BB anfører at der var tørvejr ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og at der ikke blev konstateret dårlige tagrender eller nedløb.

Forholdet betragtes som bagatelagtigt – men det kunne evt. være nævnt i rapporten – (hvis det var synligt) - uanset ejendommens alder.

Sammenfattende konklusion vedr. ansvar.

Ud fra skønsmødet og oplysningerne i sagen – herunder de synlige forhold ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten - er det min opfattelse at den byggesagkyndige ikke har begået betydende ansvarspådragende fejl i henhold til ordningen for Huseftersyn.

BB kunne have bemærket de mindre udvendige smårevner (som vurderes uden konstruktiv betydning) samt at tagnedløbsrør var de oprindelige og at de var utætte i samlingerne – (hvis det var synligt på daværende tidspunkt)

Endvidere kunne være anført at terræn visse steder havde bagfald mod kælder med øget risiko for opfugtning.

Der er tale om ”bagatelagtige forhold” som er påregnelige ved køb af en ejendom med den pågældende alder og at evt. udbedring må vurderes at være et led i den almindelige vedligeholdelse.

Købernes forventninger er ikke indfriet - evt. delvis p.g.a. ukendskab til de gældende begrænsninger til Huseftersynsordningen.

Økonomi/overslag

En reparation af de synlige udvendige smårevner skønnes at kunne udføres for ca. kr. 3000 (uden forbedring)

En påfyldning af jord m.v. til forebyggelse af, at større mængder overfladevand løber ned langs kældervæg i østfacaden skønnes at kunne udføres for ca. kr.5000 (uden forbedring)

ndu

Bilag :

Fotos vedlægges til orientering.