

Ejendommen:	I henhold til oplysninger fra tilstandsrapporten er der tale om et hus fra 19xx på 170 m² boligareal og 50 m² boligareal på 1. sal. Desuden er der 80 m² kælder (fra BBR-skema). I tilstandsrapporten angiver den byggesagkyndige, at der må være mere end 50 m² boligareal i tagetagen. I henhold til sælgeroplysninger er: "Huset totalrenoveret, idet tag og tagetage er fornyet i 19xx og i stueetagen er alle rum, bortset fra vaskehus renoveret indvendigt", "Arbejderne er foretaget som medbyg med hensyn til tømrerarbejder". Det fremgår desuden at "Kloak i gården er udskiftet ud til vejen". Klageren har købt huset xx.xx. 03 og overtaget huset december 03. Tilstandsrapporten er dateret xx.xx. 2003. Dokumenter: * Købers klage er dateret xx.xx. 04. Klagerne er overvejende knyttet til bilag med fotografier. Til sagen er der desuden følgende dokumenter: * Mail til Ankenævnet fra xxxxxx xx.xx.04. Resume om at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring. * Brev fra den byggesagkyndige til Ankenævnet xx.xx.xxxx - om husets renovering og - om ukendt årsag til at køberens tilstandsrapport ikke har de fire liniers kommentarer nederst på side 6, om skunkrum, termoruder og vaskehus. * Brev fra køberen / klageren til Ankenævnet indgået xx.xx.2004 med kommentarer til den byggesagkyndiges brev af xx.xx.2004 med følgende resume: - ejendomsmægler og advokat har bekræftet, at der ikke på side 6 findes "uddybende kommentarer til pkt. 1-4, - mener ikke at den byggesagkyndige skal undlade at beskrive og karaktergive det, der ses fra en skunklem og loftlem, selvom lemmene er små - om el-installationernes tilstand - om vinduernes tilstand og funktion - om træbeklædninger og belægninger ved kælderen. Mange af punkterne er illustreret med yderligere 6 fotografier.
--------------------	--

Klage: Tekst fra klageskemaet:	Tekst fra klageskema: 1. Se venligst vedlagte bilag 1 og bilag 2 med diverse billeder samt diverse tekst tilknyttet. 2. Gennemgående revner i cementen ved kældernedgang, hvor ved vand løber ned bag træværket – ingen billede vedlagt (billede kan fremskaffes mod forlangende). 3. Bærende bjælke rådden i kælder – samme kælder rum som beskrevet på billede 18, bilag 1 (Dog er der ikke taget billede af dette). 4. Udvendig trappe til kældernedgang er vurderet som en K1 i tilstandsrapporten, efter min vurdering er trappen "faldefærdig" – ingen billede vedlagt. (billede kan fremskaffes mod forlangende). 5. Under sælgers egne oplysninger, gøres der opmærksom på at vaskehuset ikke skal med i tilstandsrapporten i det vaskehuset er i dårlig stand, og bør rives ned eller totalrenoveres. Ifølge "Vejledning til de bygningssagkyndige" mener jeg ikke sælger kan fravælge bygninger ved udarbejdelse af en tilstandsrapport. Anette Kjellerup har ikke differentieret dette i tilstandsrapporten. På side 6 af 16 i tilstandsrapporten under "bemærkninger", hvor der er krydset JA til – er der sekundære bygninger i en så dårlig stand at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport refereres der til hovedbygningen A – <u>i vaske huset er der udført ulovlige elinstallationer</u>. 6. På side 6 af 16 i tilstandsrapporten under Generelle kommentarer til bygningens tilstand: er følgende skrevet: <i>I forhold til alder og bygningstype, må ejendommen betegnes som meget velvedligeholdet og af ualmindelig god standard. Der er dog behov for en naturlig vedligeholdelse.</i> Jeg mener ikke denne beskrivelse er korrekt.
Klagers krav:	Tekst fra klageskema: "Udbedring af skade(erne) – har ikke kompetence til at fastlægge et beløb idet det kræver en form for syn og skøn vurdering af skade(ernes) omfang efter min vurdering".
Sælgers forhold til kravet	Af klageskemaet fremgår, at klageren har kontakt med sælgeren, der har lovet at rette de ulovlige el-installationer, men det er endnu ikke sket trods rykkere og sælgeren har i øvrigt anført at nogle af de ulovlige el-installationer er udført af en tidligere ejer og fralægger sig ansvaret for dette.
Kronologisk og resumé-mæssig opstilling af klagerne:	Klagernes pkt. 1 henviser til <u>bilag 1</u>, der består af 40 billeder med klagerens anførte tekst og <u>bilag 2</u>, der består af 21 billeder (med tekst fra en elinstallatør). Klageren ønsker bilag 1 behandlet som separate klager for hvert billedemne. Klagens pkt. 2, 3 og 4 omfatter klager, der ikke decideret fremgår af fotoserierne (revner ved trappe, bjælke med råd og kældertrap-

	pe). Klagerens <u>pkt. 5</u> Klager kritiserer, at den byggesagkyndige fravælger gennemgang af vaskehuset på sælgerens opfordring. Klagerens <u>pkt. 6</u> Kritiserer at der i tilstandsrapportens side 6 under generelle kommentarer til bygningernes tilstand anføres, at ejendommen i forhold til alder og bygningstype er meget velvedligeholdt og af ualmindelig god standard.
Oplysning fra parterne:	Klageren har fået elinstallationerne stikprøvevis gennemgået af en elinstallatør og fået at vide, at der er mange ulovligheder. F.eks. er placering af gruppetavle ved gulv på 1. sal ikke i orden. Flytning koster ca. 8 – 10.000 kr.
Den bygningssagkyndige:	Mener at huset blev købt af en bygmester omkring 1996 med henblik på renovering og salg. Huset var i meget dårlig stand i 1996, hvilket også fremgår af en tidligere tilstandsrapport fra xxxx 1996 (udarbejdet af den samme bygningssagkyndige).
Øvrige oplysninger:	De øvrige oplysninger fra parterne knytter sig til gennemgangen / besigtigelsen.
Kommentar til besigtigelse:	Nogle bygningsdele er renoveret eller er under renovering siden huseftersynet.
Gennemgang:	Jeg vælger at gennemgå klagerne og samtidigt punkt for punkt sammenholde med tilstandsrapporten og anføre mine bemærkninger og kommentarer. <u>Fra bilag 1</u> Klage A - billede 1 og billede 2: Underbeklædning revnet i spisestue og sprosse revnet ved terrassedør i spisestue. Tilstandsrapporten angiver ikke noget. Jeg vurderer forholdet som nærmest kosmetisk og ikke som væsentlig fejl i forhold til bygningens alder. Klage B - billede 3: Råd og svamp i bunden af terrassedøren ved spisestue. <i>Besigtigelse:</i> Der er delaminering af karmprofilerne og begyndende nedbrydning. Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Jeg vurderer skade K2, idet der er forholdsvis kort restlevetid tilbage.
Forholdet kan være blevet forværret i den mellemliggende periode.

Klage C -billede 4, 5 og 6:

Vindue i soveværelse i dårlig stand.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

I tilstandsrapporten er om vinduer og døre angivet:
K0, "Beskyttelsesplastik på kvistvinduer mod nord er ikke fjernet"
og K0, "Udvendigt beslag på køkkenvindue er rustangrebet" og
K2, "Kældervinduerne mod syd er nedbrudte".

Besigtigelse: Tilstanden er dårlig som klager angiver.

Min skadesvurdering: K2.

Den bygningssagkyndige henholder sig til at der er udført stikprøvevis kontrol.

Kommentar: Begrebet stikprøvevis kontrol findes ikke teoretisk, men accepteres i praksis.

Klage D - billede 7, 8 og 9:

Uisoleret aftræksrør i tagrum og isolering for tæt på undertag.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Fra lem i skunkvæg i soveværelse ses: ventilator med motor ikke fastgjort, el-installationer ikke lovlige, aftrækskanal (flexslange) ikke isoleret. Isolering hænger og indskrænker ventilationsspalten.

Min karakter K3.

Den bygningssagkyndige: Har ikke set skunklemmen. Lemmen er en integreret del af træbeklædningen.

Kommentar: Hvis sælger ikke har udpeget skunklemmen er muligheden for at overse lemmen aktuel.

(Efter tilstandsrapporten har sælger været til stede ved gennemgangen).

Klage E - billede 11 og 12:

"Søm gennem undertag og uisolerede aftræksrør" i loftrum over hanebånd.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Adgangslemmen er i vægbeklædning ved loft i soveværelse. Skader er som angivet af klager. Desuden er der ulovlige elinstallationer.

Min karakter K3.

Den bygningssagkyndige: har set lemmen, men vurderede at det ikke var muligt at foretage besigtigelse.

Kommentar: Ved syn og skøn skaffede jeg mig adgang ved at

kravle op på toppen af et klædeskab. Det vil jeg acceptere, at det hører under kategorien: Utilgængelig.

Klage F - billede 10 og 13:

Bagfald i brusekabine og fejl ved gulvafløb i brusekabine.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Der er ret meget bagfald på gulvet i brusenichen. Gulvafløbsskålen er en forkert udgave (til vinyl i stedet for til klin-ker).

Min karakter K3.

Kommentar: Tilstandsrapporten angiver for det lille toilet at: "Der er vinyl på gulvet i gæstetoilettet. Der er ingen gulvafløb". Med note: "Gulvafløb bør forefindes i vådrum, således at overskydende vand kan bortledes".

Efter min opfattelse er der ikke krav om gulvafløb i et almindeligt toilet og betegnelsen "bør" er ikke relevant.

Klage G - billede 15:

Kraftige revner i gulvet i "det blå" badeværelse.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Jeg ville vælge at anføre karakteren K1 eller K2.

Jeg synes at revnerne er ret tydelige, men gulvklinderne har "rev-net" udseende, så det kan overses.

Klage H - billede 16:

Taginddækning mod tilstødende mur ikke færdigudført.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Inddækning er ikke afsluttet med fugning og ikke i orden.

Min karakter K2.

Klage I - billede 17:

Revner i støbte sålbænke.

Tilstandsrapporten angiver at der er fine revner i nogle af de støbte sålbænke og angiver karakteren K1.

Besigtigelse: Sålbænken på nordsiden har ret kraftige revner. Jeg ville mindst vælge karakteren K2.

Kommentar: Revnerne kan have udviklet sig siden udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Klage J - billede 18 (sammensat af 5 billeder):

Fugt i kælderen på grund af manglende kloakering fra tagnedløb.

Tilstandsrapporten: Der kan måles op til 25% fugt i kælderyder-væggene og der er en smule løst pudslag nogle steder. Karakter K1. Der er ingen kontrolleret ventilation af kælder og evt. krybe-

kælder.

Besigtigelse: Der er fugt i kælderen og betydelige tegn på væggen på, at der har været meget fugtigt. "En smule løst pudslag" er en ret stor underdrivelse.

Det ene tagnedløb har tilsyneladende været ført til kloak, men det viser sig at afvandingen ikke virker. Den tilstødende brønd er ikke

i funktion.

Hvor tagnedløbet er ført til kloakmuffe kan der ikke forventes anført skade, dog kunne de udprægede fugtskader indvendigt i kælderen samme sted have medført et ræsonnement om problemer ved afvandingen.

Det andet sted hvor tagnedløb ikke er ført til kloak bør der anføres skade / bemærkninger.

Klage K - billede 19:

Sålbænke på vestsiden har kraftige revner.

Jeg synes at forholdet er belyst i tilstandsrapporten (3.1 og 4.4).

Klage L - billede 20:

Sokkelpuds på sydside går ikke helt ned.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Over en strækning på nogle meter ses at sokkelpuds afsluttes lidt over belægningen.

Kommentar: Sokkelpuds bør være ført længere ned end belægningen, men det er ikke et usædvanligt fænomen ved gamle huse.

Forholdet kunne give anledning til skadesangivelse, men jeg vil ikke angive det som en fejl at der ikke er angivet en skade, - sammenholdt med husets alder.

Klage M - billede 21:

Undermineret belægning ved tagnedløb.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Der er sætninger ved nogle belægningssten ca. 60-80 cm væk fra tagnedløbet.

Ved opmærksomhed på forholdet kan der angives karakteren UN.

Kommentar: Skaden virker umiddelbart bagatelagtig, men i forhold til at næsten alle tagnedløb er udført uden afvandingskloak kunne det have medført et ræsonnement om at det kunne stamme fra fejl ved tagnedløbet.

Skaden kan have udviklet sig siden udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Klage N - billede 23 og 23 (skal nok være 22 og 23):

Afskalninger af facadepuds og sokkelpuds på vestsiden.

Tilstandsrapporten angiver "Pudslaget på sokkel mod vest er

frostsprængt en smule og falder af". K2.

Besigtigelse: Der er ret store afskalninger af både vægpuds og sokkelpuds.

Klageren angiver at "Pudslaget er taget af for at illustrere problematikken bedre".

Kommentar: Tilstandsrapportens angivelse af skader på sokkelpuds med karakteren K2 og bemærkninger kan have været retvisende på tidspunktet for gennemgangen.

Ved syn og skøn er omfanget af skaderne sådan, at ordene "en smule" er misvisende.

Klage O - billede 24, 25 og 27:

Fejl ved afvanding af terræn.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Terrænbelægningen falder meget ind mod huset.

Der er nogle steder udført afvandingsriste langs facaderne.

Flere steder er der ingen afvanding, hvor der er fald ind mod huset.

Min karakter K3.

Kommentar: Det er meget uheldigt med fald ind mod huset. Faldet er nogle steder meget kraftigt. Afvandingsriste bør ikke være placeret lige ved facaden, fordi tilstoppede riste giver vandnedsivning langs facader. Afvandingsristene er dårligt udført og har mangelfuld færdiggørelse.

Placeringen af afvandingsriste og de steder hvor der ingen afvanding er, vil jeg give karakteren K3 på grund af den store risiko for vandskader i kælderens.

Tilstedeværelsen af aco-drænene kan dog signalere, at der er truffet foranstaltninger til afvanding. Det kan derfor måske berettiges, at der ikke er skadeangivelser i tilstandsrapporten.

Klage P - billede 26:

Manglende taginddækning mod garagemur.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Garagegavlen er ikke vinkelret på bygningens længderetning. Det betyder, at mange tagstensløb afvander ud mod gavlmuren.

Min karakter K3.

Kommentar: Der er tale om en kritisk skade. Der kan være forestilling om at tagstensløbene afvander til undertaget (det gamle pap-tag). Men det er en uforsvarlig løsning.

Der mangler skotrende / rende mellem det skråt afskårne tag og murkronen.

Klage Q - billede 28:

Manglende inddækning mellem tag og tilstødende mur.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Der er tale om en væsentlig mangel.
Min karakter K3.

Kommentar: Den bygningssagkyndige kan henholde sig til sit valg af at undlade vaskehuset.

Klage R - billede 29, 30, 33 og 32:
Manglende kloakering fra tagnedløb.

Tilstandsrapporten anfører i 8.6, at "tagnedløbet mod syd ikke er ført til kloak". Karakter K1.

Besigtigelse: Kloakering fra tagafvanding er ikke udført ret mange steder.

Kommentar: Et hus fra 19xx kan godt være uden tagrender, men et hus, der er renoveret i 90'erne og har fået tagrender og nedløb bør også have kloakering til tagnedløb, evt. til faskiner anbragt i afstand fra huset efter de gældende regler.
Jeg betragter det som en alvorlig mangel (manglende færdiggørelse af byggerenoveringen?)
Min karakter K3.

Klage S - billede 33, 34, 35 og 36:
Dårlig tilstand af gavl ved garage.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Den byggesagkyndige har ikke været på denne side af huset – (oplyser den byggesagkyndige).

Besigtigelse: Garagemuren er i meget dårlig stand. Løst murværk, løse udfaldne fuger, nedbrudt murværk.
Min karakter K3 (eller K2 i betragtning af husets alder).
Jeg synes ikke at husets alder kan berettige, at der ikke anfgøres en skade, når tilstanden er så dårlig, som den er.

Kommentarer: Den byggesagkyndige bør ikke undlade at besigtige bygningen fra den side, der vender ind mod naboen, selvom det kræver færdsel på nabogrunden.

Klage T - bilag 2 – EI-installationer:

Illustreret af klager med 21 billeder.

Installationen er gennemgået af en installatør, der anfører: "Ved gennemgang af installationen har vi fundet følgende synlige fejl, der ikke overholder stærkstrømsreglementet" og henviser til de 21 billeder.

I tilstandsrapportens resuméskema er ved pkt. 11, EI-installationer anført: IB (intet at bemærke) og i oplysningsskemaet er angivet for bygning A: "EIinstallationen enkelte steder i kælderens er tilsyneladende af ældre dato".

Besigtigelse: Der er ret mange åbenlyse ulovligheder.

Måler- og gruppetavlen er anbragt i skunken på 1. sal i "gulvhøj-

de". Elforsyningsselskabene accepterer normalt ikke dette.

Elinstallationerne har flere løse ledninger gennem vægge. Der er ledning ud fra siderammen af stikkontakter. Der er knækkede kabler. Der er dåser uden dækslet. Der er løsthængende kabler. Min karakter K3.

Kommentar: Som bygningsingeniør med erfaring i boligbyggeri konstaterer man uden tvivl husets el-installationer som åbenlyse ulovlige.

Bygningssagkyndige med en ikke-ingeniørmæssig baggrund er mindre bekendt med elinstallationers lovlighed, men i dette tilfælde synes jeg, at der ikke bør være tvivl om at der skal anføres skade.

Klage U – klageskemaets pkt. 2 samt supplerende skadesangivelser i klagers bilag af ca. xx.xx. 2004:

"Gennemgående revner i cementen ved kældernedgang, hvorved vand løber ned bag træværket – ingen billede vedlagt (billede kan fremskaffes mod forlangende)".

Ved senere brev af xx.xx 04 er der 3 billeder.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget. Der er angivet i rapporten: "Trappens sider er inddækket med træ". Bemærkningen knytter sig måske til karakteren K1 (pos. 1.3 udvendig trappe).

Besigtigelse: Betonbelægningen er revnet ved siden af trappen og der er nogle "uforståelige" løsninger i området mellem trappen og huset.

Min karakter er K3, men i betragtning af det gamle hus, der ikke er renoveret ved dette område, kan en reduceret skadesangivelse forsvares.

Klage V - pkt. 4 i klageskemaet:

"Udvendig kældertrappe er vurderet til K1, men er "faldefærdig"". Ved brev af xx.xx. 04 er der 3 billeder.

Tilstandsrapporten angiver K1 med bemærkning: "Kældertrappens trin af teglsten er fugtige og løse i overfladen og enkelte sten mangler".

Besigtigelse: Trappen er i ret dårlig stand. Mange afskalninger og flere steder manglende sten.

Kommentar: Min karakter vil umiddelbart være K2.

Den urenoverede del af huset er fra 19xx, så kan det måske hævdes, at trappens tilstand svarer til alderen, men man kan ikke kalde den intakt.

Klage X – klageskemaets pkt. 3

Råd i bærende bjælke i kælder.

Tilstandsrapporten angiver ikke noget.

Besigtigelse: Bjælken er meget mørnet af råd ved enden mod facaden.

Min karakter K3.

	Klage Y – fremført klage ved syn og skøn "Køjevindue i karnap på 1. sal ikke færdiggjort i lysninger og enkeltlag glas. Tilstandsrapporten angiver ikke noget. Det er tydeligt, at der er en manglende færdiggørelse ved lysninger. Min karakter K1. <i>Kommentar:</i> Valg af vinduesløsning af støbejern med enkeltlag glas kan være et bevidst valg til huset. Klage Z Manglende afsnit i tilstandsrapporten. Klager anfører, at i den tilstandsrapport, der blev udleveret af ejendomsmægleren, var der ingen tekst i afsnittet : Uddybende kommentarer til pkt. 1-4 (4 linier om skunkrum, termoruder og vaskerhus). Den bygningssagkyndige oplyser, at teksten var på originalrapporten. Jeg kan ikke forklare hvorfor dette afsnit ikke findes på eksemplaret til køberen.
Subjektiv vurdering:	Det er min vurdering, at huset på flere områder er i dårlig stand. Renoveringsarbejdet efter 1997 er mange steder mangelfuldt og ikke færdiggjort og der er tegn på stort omfang af "ukyndigt medbyg". Denne manglende færdiggørelse betyder ret mange fejl og mangler og dermed skader eller tegn på skader.
Tilstandsrapporten:	Tilstandsrapporten var ½ år, da huset blev handlet. Der er efterfølgende gået ½ år inden klagen sendes. Syn og skøn er derefter 3 mdr. senere. Det kan betyde, at nogle af skaderne har udviklet sig i perioderne. Det er dog min opfattelse, at tilstandsrapporten er mangelfuld med hensyn til skadesangivelser og desuden beskriver de anførte skader mildere end de bør angives. Betegnelsen: "Velvedligeholdet og ualmindelig god stand" er misvisende i forhold til tilstanden på dagen for syn og skøn. Den bygningssagkyndige angiver at adgang til skunkrum og tagkonstruktion er minimal og vanskelige at besigtige. I brev af xx.xx.2004 anfører den bygningssagkyndige, at når der ikke kan foretages en fuldgyltig besigtigelse, så bør der ingen besigtigelse finde sted. Jeg er ikke enig i denne opfattelse. Jeg mener, at der bør anføres, beskrives og karaktergives de bygningsdele, der ses fra lemmen eller åbningen med angivelse af hvordan det er besigtiget.

		Med hensyn til at vaskerummet ikke er medtaget, så er det ikke sælgerens afgørelse, at denne bygning skal fravælges, men alene den bygningssagkyndige. Hvis vaskerummet var i nogenlunde stand som ved syn og skøn, så ser jeg ikke nogen grund til at fravælge denne bygning. Garagen, bygning B, er dårlig og den er efter min vurdering i væsentlig dårligere stand end vaskerummet. Ankenævnet behandler ikke tillæg til tilstandsrapporten, men jeg vil alligevel anføre, at tillæggets angivelse af udbedringspriser på kr. 6.000 er meget misvisende.
Økonomi:		Skadeopremsningen er så omfattende, at det ikke er muligt at ansætte økonomi uden afhjælpningsprojekt og evt. entreprenørbud. Udgift til samlet afhjælpning / opretning for afvigelsen mellem mine skadesangivelser og den byggesagkyndiges skadesangivelser er ret stor (100.000 kroners klassen).
Forlig:		Ikke drøftet.
Bilag:	1 2 3 4	Fotoserie fra syn og skøn, side 1-22. Fotoserie fra klagerne 12 sider indsat i sort/hvid. Farveudgave findes i originalklagen. Klagebetegnelser er generelt taget fra disse billeder. Fotoserie fra klagerens elinstallatør – 3 sider. Indsat i sort/hvid. Farveudgave findes i originalklagen. Kopi af udsnit af side 6 i den originale tilstandsrapport og af side 6 i køberens tilstandsrapport.