

Oversigt over klagepunkter

Klager anfører :

1. Tagrygning på huset ligger løst og flere steder har teglene rejst sig, og pudsen der holder teglene er flere steder faldet af. Skaden kan ses hvis man står i haven og kigger op på rygningen.
2. Træværket er fejlbehandlet med plastmaling. (dette pkt. udgår på foranledning af KK.)
3. Fugt i vægge/gulv der støder op til bad. Betonoverstøbning i gulvafløb. BB har ikke udført fugtmåling og ej heller skrevet i tilstandsrapport at skaden var sket.

Klagers krav

1. Dækning af samtlige udgifter ved omlægning af tagrygning.
2. Dækning af S.R. kr. 10.000 til ejerskifteforsikringen.

Tilstandsrapporten og den Byggesagkyndiges forklaring

Den byggesagkyndige (BB) har intet anført om rygningen i HE-rapporten, men anfører følgende kommentarer til klageren i brev dat. 2004 :

1. Tagrygning

BB anfører at besigtigelsen af rygningen er udført fra jordniveau p.g.a. husets højde, idet stigen ikke kan nå rygningen.

Ud over alm. nedslidning er ikke set skader ved besigtigelsen.

Besigtigelsen er udført d. 2003 og ejendommen overtages d. 2004 - således at den mellemliggende periode med vinter og frost kan have forøget nedslidningen.

2. Maling af træværk (dette punkt udgår efter aftale med KK) (der er ingen skade)

3. Udsivende fugt fra gulvafløbet

Utæt overstøbning er beskrevet i tilstandsrapporten med karakter K3 – efterfulgt af en kommentar vedr. øget risiko for udsivning og vandskade samt en supplerende kommentar under bygningskonstruktioner vedr. fugtfølsomme lette vægge i bad.

I det ovennævnte brev fra BB anføres, at der ved besigtigelsen blev udført fugtmålinger – men at der kun blev konstateret let forhøjet fugt, men ingen egentlige skader. (dette er ikke anført i tilstandsrapporten)

Den byggesagkyndige har afvist klagerne – i brev dat. 2004.

Tidsfaktoren

Besigtigelsen udføres d. 2003 og skaderne er konstateret umiddelbart efter overtagelsen d. 2004 og det kan ikke afvises at tagets nedslidning er forøget i perioden p.g.a. frost og tør.

ndu

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

Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen/skønsmødet :

Ad pkt. 1 Tagrygning.

Tagrygning af betontagsten er lagt i Rufa - kit og der ses stedvis mindre revner i tagkit.

Een rygningsssten har rejst sig og een evt. to rygningsssten skønnes at være løse.

Under hensyn til ejendommens alder – ejendommen er fra 19 - er det min opfattelse at de synlige forhold ikke adskiller sig fra andre ejendomme af tilsvarende alder – endvidere må de synlige forhold vurderes som mindre mangler (bagatelagtige) og reparation af rygninger anses at høre til den alm. vedligeholdelse.

Taget incl. rygning - der er fra ejendommens opførelse i år 19 - vurderes udefra generelt at være i en god tilstand.

Konklusion vedr. pkt. 1

Ud fra de foreliggende oplysninger og synlige forhold vurderes ikke begået fejl af BB.

Ad. pkt. 2 Malling af træværk (udgår)

Ad pkt. 3 Udsivende fugt fra gulvafløbet.

Badeværelset var adskilt ved besigtigelsen, badekar afmonteret og en væg flyttet og det er derfor ikke muligt at gennemføre undersøgelser og fugtmålinger til vurdering af om BB burde have beskrevet forholdene anderledes.

KK har oplyst at der ved efterfølgende undersøgelser af DTS (lækagesporing) blev konstateret at tilløbsrør ved samling til gulvafløbet var utætte og at udstrømning herfra havde forårsaget fugtskade på vægge og gulv. Denne skade var dækket af ejerskifteforsikringen og KK havde modtaget en kontanterstatning på kr. 55000 efter fradrag af selvriskoen på kr. 10.000.

Konklusion vedr. pkt. 3

Da forholdene i badeværelset er væsentlig ændret kan ikke vurderes om der er begået fejl af BB vedr. dette forhold.

KK vurderes ikke at have lidt noget tab som følge af den udbetalte kontante erstatning fra ejerskifteforsikringsselskabet.

Sammenfattende konklusion vedr. ansvar.

Ud fra besigtigelsen og oplysningerne i sagen er det min opfattelse at den byggesagkyndige ikke har begået ansvarspådragende fejl i henhold til ordningen for udarbejdelse af Huseftersyn.

.

Bilag : 6 fotos vedlægges til orientering.