

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Kviste 2. Fugt/råd i skur 3. Rådskeer i vinduer
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener, at den bygningssagkyndige skulle have gennemgået hele ejendommen i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten, idet ejendommen er opdelt i 2 ideelle anparter. Klager mener derfor, at der er manglende angivelser af skader på fællesdelen samt ved kviste til den anden ideelle anpart. Klager mener også, at der mangler angivelse af flere af de nævnte klager i tilstandsrapporten. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Kviste: Den bygningssagkyndige henviser til den indgåede aftale han traf med sælger forud for besigtigelsen. Sælger havde oplyst, at hans anpart alene omfattede stuelejligheden og ikke andet, Bl.a. blev kvistene nævnt under gennemgangen, men sælger havde henvist til den tinglyste overenskomst hvoraf det skulle fremgå, at skillelinien var tagrenden. Den bygningssagkyndige har herefter indskrevet et forbehold på side 5 i forbindelse med tinglyst anpartsoverenskomst. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 5 nævnt følgende: Andre bygningsoplysninger: - Tinglyst anpartsoverenskomst:

	Da der jf. den tinglyste anpartsoverenskomst er foretaget en nøje opdeling af de to anparter samt angivet en fordelingsnøgle for udgifter til vedligeholdelse af fællesejet, omfatter denne rapport kun anpartslejligheden i stueetagen og de dertilhørende kælderrum. Som følge af ovennævnte mener den bygningssagkyndige, at han kun er bestilt til at gennemgå stuelejligheden med kælderrum og ikke andet. Ad pkt. 2 – Fugt/råd i skur: Den bygningssagkyndige henviser igen til det under pkt. 1 fremførte. Ad pkt. 3 - Rådskeer i vinduer: Den bygningssagkyndige forklarer, at han har besigtiget vinduer i ejendommens stuelejlighed og nævner herefter årstal på flere termoruder, 1990 – 1992. Den bygningssagkyndige har dog ikke bemærket nogen form for rådskeer under gennemgangen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19xx. Ejendommen er opført med facader i røde mursten. Ejendommen har kælder, stueetage, 1.sal og uudnyttet tagetage. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær og der er tegltag. Der er tilhørende garage. Det omtalte skur/udhus befinder sig under altan i gavlen og hen langs gavlen. Ejendommen er opdelt i 2 ideelle anparter hhv. stuelejligheden og lejligheden på 1. sal. Herudover er der fællesarealer. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 1 gang før købet. Under besigtigelsen var købers svigerfar til

stede der er tidligere forsikringsmand.

Ejendommen købes den xx.xx.2004 og overtages den xx.xx..2005.

Klager forklarer:

Ad pkt. 1 – Kviste:

Klager forklarer, at man forud for købet havde bemærket den relative dårlige tilstand af kvistene og murværket heri.

Klagers svigerfar forklarer, at i forbindelse med underskrivelse af købsaftalen gør opmærksom på dette forhold, men sælger afviser dette, idet kvistene skulle tilhøre lejligheden på 1. sal.

Ejendomsmægleren mente på mødet også, at kvistene tilhører fællesdelen, men henviser i øvrigt til tilstandsrapporten.

Der blev ikke gjort mere ud af dette, og købsaftalen blev underskrevet.

Klager mener dog, at skaderne burde fremgå af tilstandsrapporten.

Klager havde også fået oplyst, at der skulle stå kr. 30.000 på vedligeholdelseskontoen, men dette beløb findes ikke.

Ad pkt. 2 – Fugt/råd i skur:

I forbindelse med at klager skal hente noget i udhuset bemærker han, at der kommer vand ned ved inddækningen op mod altanen og gavlmuren.

Ad pkt. 3 – Rådskeer i vinduer:

I forbindelse med at klager foretager små ændringer opdager han, at der er rådskeer på vindue i gavlen.

Man har herefter fundet flere vinduer med skader.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Kviste	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden målte afstanden fra terræn til tagrende til ca. 4,60 m. Skønsmanden mener ikke, at en bygningssagkyndig skal kravle op på en stige i denne højde for at foretage besigtigelse af kvistene. 2. Skønsmanden kravlede alligevel op og kunne konstatere, at der var nedbrydning i sidestolperne til kvistene mod haveside. Skønsmanden har ikke besigtiget kvistene mod vejsiden fra stige, men kun fra terræn. 3. Fra terræn kunne ses, at de murede "tavler" var i dårlig stand mod haveside og i mindre god stand mod vejsiden. Fugerne var løse og der manglede fuger, og "tavlerne" var løse mellem stolper. Indvendig besigtigelse: 4. Da der ikke var adgang til lejligheden på 1. sal kunne kvistene ikke besigtiges indefra og ud gennem vinduerne.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener, at det fremgår af reglerne for "Huseftersynsordningen", at ved en ejendom opdelt i ideelle anparter skal hele ejendommen besigtiges, herunder alle lejligheder, fællesarealer og fælles bygningsdele. Dette betyder efter skønsmandens vur-

	dering, at også lejligheden på 1. sal skulle besigtiges samt alle fælles arealer og fælles bygningsdele. 2. Den bygningssagkyndige kunne se skaderne i de murede "tavler" fra terræn uden brug af stige. 3. Den bygningssagkyndige har som tidligere nævnt taget et forbehold for besigtigelse af andet på ejendommen end stuelejligheden. 4. Den bygningssagkyndige har oplyst, at sælgeren forud og under besigtigelsen har forklaret hvilke områder der indgår i den ideelle anpart. 5. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal fremskaffe juridiske dokumenter eller lign., men at han kan lægge sælgerens oplysninger til grund for besigtigelsen. 6. Klager var bekendt med de forholdsvis dårlige kviste inden købet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da skønsmanden vurderer, at spørgsmålet skal afgøres ved en juridisk bedømmelse, undlader skønsmanden at tage stilling til forbeholdets betydning og dermed til, om den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Opstilling og demontering af stillads 2. Delvis udtagning af de murede tavler i kviste mod haveside. 3. Udskiftning/reparation af de yderste træ-søjler i kviste mod haveside. 4. Udkradsning af fuger og omfugning af murværk i alle 4 kviste. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 25.500,00 incl. Moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer under hensyntagen

	til ejendommens alder på ca. 79 år, at forbedringsdelen udgør ca. 64% af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 16.400,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser, og da han af principielle grunde gerne ville have sagen afgjort ved Ankenævnet, kunne der ikke opnås forlig på dette punkt.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Fugt/råd i skur	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere løst rygningсмørtel eller inddækningsмørtel ved tagstenene langs altanen i gavlen. 2. Skønsmanden kunne fra altanen se revne langs med betonkant og murværk. 3. Skønsmanden kunne indvendigt i udhuset se fugtaftegninger på træværk langs med kip ved altan og langs gavlmur.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden henviser til det under konklusion i pkt. 1 nævnte. 2. Skønsmanden mener, at ovennævnte skader umiddelbart kunne konstateres.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da skønsmanden vurderer, at spørgsmålet skal afgøres ved en juridisk bedømmelse, undlader skønsmanden at tage stilling til forbeholdets betydning og dermed til, om den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.

Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af mørtelinddækning langs med altankant. 2. Reparation af zink/blyinddækning lang med tag og gavlmur. 3. Udskiftning af træværk ved kip ved altan. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 8.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer under hensyntagen til ejendommens alder på ca. 79 år, at forbedringsdelen udgør ca. 55% af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 4.400,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser, og da han af principielle grunde gerne ville have sagen afgjort ved Ankenævnet, kunne der ikke opnås forlig på dette punkt.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3: Rådeskader i vinduer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere nedbrydning i rammer på 1-fags vindue til stue mod vej. 2. Skønsmanden kunne fra konstatere nedbrydning i rammer og karme på 2 stk. 3-fags vinduer i gavl.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det

	foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at nedbrydningen umiddelbart kan konstateres ved stikprøve i vinduerne og enkelte steder visuelt uden brug af kniv. 2. Skønsmanden mener, at skaderne burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren. Karakter: K2.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af 1 stk. 1-fags vindue til stue og 2 stk. 3-fags vinduer til stue og værelse. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 24.000,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden skønner under hensyntagen til vinduernes alder på ca. 13 år og udsatte placering mod vej, at forbedringsdelen vil udgøre 50% af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 12.000,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev indgået forlig mellem klager og den bygningssagkyndige på dette punkt. Den bygningssagkyndige betaler kr. 12.000,00 incl. moms til klager. Begge parter var indforstået med dette.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.