

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt .1 I tilstandsrapporten er anført "begyndende mørning i vinduesparti og dør mod vest og syd " med karakteren K1. Der klages over at døren er mør/rådden i bunden. Endvidere oplyser KK at der ikke er tale om begyndende mørning, samt at døren skulle have haft karakteren – mindst K2. Pkt. 2 Bundglaslister i vinduer er for korte og slutter ikke tæt til glas i vinduer.
Klagers påstand:	Krav Pkt. 1 Reparation/udskiftning af terrassedør Pkt..2 Udskiftning af bundglaslister på alle vinduerne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 Afviser klagers krav - og anfører – at karakteren K1 i rapporten anses for dækkende for råd i havedøren. Ejendommen er fra 19xx og døre/vinduer er de oprindelige – dog er glaslister udskiftet – hvornår vides ikke. Ad pkt. 2 Der er ingen bemærkninger til glaslister i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet , tørt 18 grader.

Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	. Hændelsesforløbet : Tilstandsrapport er udført d. xx.xx.2004 KK overtager ejendommen d. xx.xx.2005 Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.2005 Div. brevveksling
Ejerskifteforsikring og husforsikring er tegnet	På mødet blev oplyst at husforsikringen dækker råds-kader og at skaden var besigtiget af en taksator – som havde oplyst at skaden på døren var dækket med den gældende selvrisko (formentlig kr. 1500). Der forelå ikke et skriftligt tilsagn fra forsikringsselskabet ved skøns-mødet. (Jeg har afventet kopi af forsikringsselskabets rapport/svar men fremsender nu skønsrapporten til Ankenævnet uanset at ovennævnte ikke er fremkommet.)

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Nedbrydning i terrassedør	Dør er gennemgået på skønsmødet : Døren er en vestvendt terrassedør mod haven. Døren er opbygget som en træramme med en stor termoglasrude. Døren er fra 196xx (ejendommens opførelse). I bunden af døren mod terræn kan i hængselsiden konstateres mørning i rammen – derudover fremtræder døren – under hensyn til alderen – i god stand. Døren kan lukke/åbne uden problemer. Årsagen til mørning/råd i bundrammen er vandpåvirkning udefra p.g.a. regn og opsprøjt.
Ad 2. Defekte glaslister	Bundglaslister er ikke de oprindelige fra ejendommens opførelse – de er udført af plast med affasede gummilister. Plast af den nævnte type er ikke velegnet som glasliste – idet der opstår temperaturbetingede deformationer – og utætheder mellem glas og lister. Endvidere er flere lister meget for korte – årsagen til de korte lister kendes ikke med sikkerhed men skønnes at være temperatur betinget – evt. har de oprindeligt været lidt for korte. Glaslisterne er specielt mod vest mangelfulde – idet de er meget for korte og har synlige deformationer – risikoen for opfugtning/nedbrydning anses for forøget. Ved mødet kunne ikke konstateres synlig nedbrydning i vinduernes bundrammer p.g.a. de mangelfulde glaslister.

Konklusion vedr. pkt. 1	Ad pkt. 1 Det er min opfattelse at karakteren K1 sammen med teksten "at der er begyndende mørning i vinduesparti og dør mod vest og syd" har været dækkende for de synlige forhold ved havedøren ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten d. xx.xx.2004. Konklusionen er baseret på følge forhold: Ejendommen er fra 19xx og vinduer/døre er de oprindelige. Undersøgelse af døre og vinduer er baseret på en stikprøveundersøgelse. I tilstandsrapporten bemærkes at der er begyndende mørning i vinduespartier og dør mod vest og syd.(det fremgår ikke i hvilket omfang der er synlig mørning i døren – men det oplyses dog at der en igangværende nedbrydning) Køberen og dennes rådgivere kunne have forholdt sig til oplysningerne i tilstandsrapporten – og undersøgt omfanget af " den begyndende mørning". Køberen oplyser at de alene har lagt vægt på karakteren – og K1 er vurderet som noget mindre – uden betydning. Råd/mørning i døren er placeret i bunden af døren – døren fungerer – den kan åbnes og lukkes – men har aldersbetinget nedslidning. Ingen – heller ikke klager – har bemærket synlig råd i havedøren ved besigtigelse i forbindelse med køb af ejendommen – forholdet konstateres af en håndværker efter overtagelsen (ca. xxxxx 2005.) Det skal bemærkes at karakteren K2 også kunne være benyttet med den samme tekst - forskellen i karaktererne beror alene på en
-------------------------	--

Konklusion vedr. pkt. 2	vurdering af begrebet "funktionssvigt" og vægtningen af alderen. I denne sag har - ifølge det oplyste – karakteren K1 forøget køberens forventninger til døren. Ad. Pkt. 2 Det er min opfattelse at manglerne ved visse bundglaslister (ca. 60% af bundglaslisterne) i vinduerne burde være omtalt i tilstandsrapporten. Der er ikke konstateret synlig følgeskade/nedbrydning i bundrammer i vinduer ved skøns mødet, men risikoen for trænedbrydning vurderes forøget.
Fejl og forsømmelser:	Ad 1 Det vurderes at BB`s karakter og tekst samlet set er dækkende for rådskaden på havedøren. (se tekst/begrundelser ovenfor) Ad 2 Det vurderes at det er en fejl at BB ikke har beskrevet manglerne ved bundglaslisterne i vinduerne.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad pkt.1 Det vurderes at en reparation af døren vil kunne udføres for kr. 4500 incl. moms. Ad pkt. 2 Udskiftning af de synlige defekte bundglaslister i vinduer ved huseftersynet d. xx.xx.2005 skønnes at omfatte ca. 60 % af vinduernes bundglaslister. Total udskiftning af bundglaslister vurderes at kunne udføres for ialt ca. kr. 7000 incl. moms. Skaden vurderes derfor til ca. kr. 60% af kr. 7000 ialt ca. kr. 4200.

Forbedringer:	Ad 1 Ved en partiel reparation af døren opnås ikke en betydende forøget levetid./forbedring. Ved en evt. udskiftning opnås en væsentlig forbedring Døren er ca. 39 år gammel og vurderes at have brugt ca. 2/3 af sin levetid. Ad pkt. 2 Det vurderes at der er tale om en reparation og derfor ikke er tale om en forbedring. Uanset dette vil der være tale om en forbedring idet Alu-bundglaslister må anses for væsentlig bedre end de monterede bundglaslister af plast.(som må anses for uegnede og ikke benyttes mere)
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke basis for forlig.
Eventuelt – bemærkninger - bilag	Bilag Fotos til dokumentation af døre/glaslisteres tilstand ved skønsmødet.