

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Udestue: Tilstandsrapporten oplyser ikke om konstruktionsfejl som medfører utæthed og store vand-skader ved nedbør. 2. Udestue: Manglende fugtspærre (tjærepap) under stolper og facadeelementer (vinduer og døre). 3. Carport: Tilstandsrapporten oplyser ikke om konstruktionsfejl som medfører utæthed og store vand-skader ved nedbør.
Klagers påstand:	Udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Udover korrespondancen med klager og ankenævnet, forklarede indklagede at der på besigtigelsestidspunktet, og i en længere periode inden, havde været tørvejr. Silikonefugning af PVC tagpladernes klemmlister og maling af udhæng var ikke udført på besigtigelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, sol ca. -4 °C Tagfladerne var generelt snedækkede. Ejer havde dog ryddet mindre områder, så samlingsprincipper kunne ses.
Øvrige forhold:	Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet xx, som har givet skriftligt tilsagn om at dække klagepunkt 1 og 3, med fradrag af selvrisiko på kr. 5000,- pr. forhold. Det blev oplyst, at sælger har ladet udføre fugereparationer for egen regning, efter at køber er flyttet ind.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Udestue: Tilstandsrapporten oplyser ikke om konstruktionsfejl som medfører utæthed og store vandskader ved nedbør.	Ved besigtigelsen kunne konstateres vanddryp af smeltedvand fra samling mellem tagudhæng i beboelsesbygningen og PVC tagpladerne i udestuen. Taghældningen på udestuen er forholdsvis lav. Udvendigt er foretaget flere forsøg på tætning med silikone fugemasse (langs klemister) og tagkit (i samling mellem bølgeeternittag og PVC tagplader). Endestykkerne på PVC tagpladerne var løse eller helt faldet af. Indvendigt kunne ses fugtskjolder på spær, og træbeklædninger af profilbrædder.	
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser om manglende endestykker på PVC tagpladerne. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om konstruktionsfejl, fugtskjolder, eller utætheder. Sælger har ikke oplyst om utætheder i taget eller foretagne reparationer efter fugtskader. Der kunne have været en bemærkning om den lave taghældning på udestuens tagplader, men sammenholdt med sælgers oplysninger og udestuens ringe alder, og det forhold, at fugereparationer er oplyst at være udført efter besigtigelsen, vurderes det ikke at være et forhold, som BB kunne afdække visuelt på besigtigelsestidspunktet.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at der, på baggrund af de oplyste forudsætninger, er begået en fejl.	
Ad 1. Overslag over udbedningsudgifter incl. moms:	Ingen	
Ad 1. Forbedringer:	Ingen	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 1. Eventuelt		

Ad 2: Udestue: Manglende fugtspærre under stolper og facadeelementer (vinduer og døre). (Forholdet blev fremført af KK under syns- og skønsforretningen)	Stolper mellem vindueselementer har forøget fugtindhold fra sokkel og ca. 30 cm. op. Der kunne ikke konstateres råd eller mørhed i stolperne. Stolperne har en del vindridser og ujævn overflade. KK's håndværker har oplyst, at forholdet skyldes manglende fugtspærre mellem sokkel og træværk. Det kunne ikke ved en visuel besigtigelse konstateres, om fugtspærren (tjærepap) mangler, idet soklen er pudset udvendigt, og klinker er pålagt indvendigt.
Ad 2. Konklusion:	Der er ingen bemærkninger om forholdet i tilstandsrapporten. På grund af udestuens ringe alder har en eventuel manglende fugtspærre endnu ikke givet anledning til skader. Fugtindholdet i stolperne vil variere afhængig af vejrliget, hvorfor forholdet ikke umiddelbart har kunnet konstateres på besigtigelsestidspunktet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Idet der ikke ses rådskader eller mørhed i stolper eller facadeelementernes bundstykker, menes der ikke at være begået en fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurderes ikke
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Ad 3: Carport: Tilstandsrapporten oplyser ikke om konstruktionsfejl som medfører utæthed og store vandskader ved nedbør.	Ved besigtigelsen kunne konstateres vanddryp af smeltevand fra samlinger og utætte skruehuller. Carporten bærer meget præg af "gør det selv" arbejde. PVC trapez tagpladerne er lagt stort set uden fald, og uden tilstrækkeligt overlæg i samlinger. Tværgående overlæg er flere steder under 5 cm, og forsøgt tætnet med silikone fugemasse. Monteringsskruer er enten tilspændt for lidt eller for meget, hvilket resulterer i, at skruepakningerne generelt ikke giver tætning. Der ses tydelige spor af fugtskjolder på alle spærbjælker. På grund af snebelastningen var der en markant nedbøjning af bjælker og spær.
Ad 3. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser om en del misfarvning af spærbjælkerne. I noten anføres: p.g.a. kondensdryp fra tagpladerne. Det udførte tømrerarbejde er tydelig af ringe byggeteknisk kvalitet. Dette burde BB have anført i tilstandsrapporten. Ligeledes burde det manglende fald og manglende overlæg mellem trapez tagpladerne have været nævnt i rapporten. Det er skønsmandens vurdering at de tydelige misfarvninger på spærbjælkerne, som det ser ud i dag, ikke kan fremkomme alene ved kondensdryp.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ved ikke at beskrive den ringe byggetekniske kvalitet, og manglende tagfald og overlæg menes der at være begået en forsømmelse. I håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, kap. 3 pkt. 7.08 anføres det at et huseftersyn af taget bør udføres med stor grundighed for at sikre, at alle væsentlige skader og tegn på skader er afdækket.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Demontering og bortkørsel af eksist. tagplader, opretning af fald med udligningslister. Levering og montering af nye trapeztagplader. Ca. 42 m ² , skønnes at andrage kr. 16.500,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen, idet carporten er opført i 2005.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	