

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Den ene del af annekset er ubrugeligt/ubeboeligt grundet vandskader i loft og gulv. Sandsynligvis også i væggene. 2. Der ligger vand på gulvet i annekset, selv under en let byge. 3. Der er gjort opmærksom på skaden 4 dage efter overtagelsesdatoen, men stadig ingen afklaring pr. xx.xx 2005. 4. Energimærkningen kraftigt forsinket, efter flere rykkere. 5. Hul i tagryggen i hovedhuset. 6. Ingen isolering på loftet i hovedhuset.
Klagers påstand:	Klager ønsker et nybygget anneks eller en restaurering af det ødelagte.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1 og 2: Ved bygningsgennemgangen den xx.xx 2005 var loft og vægge i annekset nymalede og der sås ingen tegn på fugtskader. Sælger oplyste, at der ikke havde været utætheder ved tagene. Efter at have modtaget købernes klage over det utætte tag har den bygningssagkyndige modtaget besked fra ejendomsmægleren om, at sælger ikke vil vedkende sig nogen form for ansvar (bilag 4). Den bygningssagkyndige har skriftligt henvendt sig til sælger (bilag 5) og forholdt ham de oplysninger, der er givet i tilstandsrapportens "Sælgers oplysninger". Sælger har ikke reageret skriftligt men har telefonisk overfor den bygningssagkyndige udtrykt, at han ikke vil have mere med sagen at gøre.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråt, nogen snedække.
Bemærkninger vedrørende klagepunkter:	Ad. pkt.3: Køber har gjort ejendomsmægler opmærksom på klagepunkterne – en opfølgning af denne henvendelse ligger udenfor arbejdsområdet for Ankenævn for Huseftersyn. Klagepunktet bortfalder. Ad pkt. 4: Klagen henvises til Energimærkningen. Ad pkt. 6: Køber har efter udfyldelse af klageskemaet kunnet konstatere, at den manglende isolering er omtalt i tilstandsrapporten. Klagepunktet bortfalder.
Øvrige forhold:	Der er tegnet ejerskifteforsikring. Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, xx som endnu ikke har forholdt sig til klagen. Anmeldelsen fandt sted samtidigt med fremsendelsen af Ankenævnets klageskema (ca. xx.xx. 2005.)

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1. Den ene del af annekset er ubrugeligt/ubeboeligt grundet vandskader i loft og gulv. Sandsynligvis også i væggene.	Annekset er en træbygning, indvendigt dels beklædt med plader, der er beklædt med filt eller lignende og malet, dels med malerbehandlede trælistes.
ad 2. Der ligger vand på gulvet i annekset, selv under en let byge.	Lofter er dels malerbehandlede, pladebeklædte, dels ubehandlede/malerbehandlede trælistes. Gulve er ubehandlede træfiberplader. Tagdækning er profilerede metalplader. Ejendommens ejere har, for at forhindre yderligere vand/fugtskader, udlagt presenning over tagfladen. Over presenningen lå ved skønsforretningen et fast lag af sne/is, hvilket umuliggjorde udvendig besigtigelse. Langs vestfacaden kunne lidt af tagdækningen ses, og det kunne konstateres, at afslutning langs stern ikke er udført forskriftsmæssigt. Bygningen bærer i det hele taget tydeligt præg af at være udført af personer uden fornøden teknisk og håndværksmæssig baggrund. De 2 rum mod vest – ”køkken” og værelse var ikke opvarmet ved skønsforretningen og blev benyttet som oplag af bohaved, der ikke tager skade af vand/fugt. I ”køkken” kunne der ses vandgennemtrængen på loftslisterne, med vanddrøp. I værelse mod vest kunne der ses omfattende skimmel- og svampevækst og måles en fugtprocent på omkring 40. Også på væggen mellem ”køkken” og værelse mod vest sås skimmelvækst og forhøjet fugt. På gulvplader i ”køkken” sås misfarvning efter vandindtrængen fra loft. Under gulvplader langs sider af komfuret i ”køkken” kunne der konstateres misfarvning efter fugt. De 2 rum mod øst, entré og værelse, var ved skønsforretningen opvarmet til 21-22 °. Rummene benyttes dels som beboelse dels som oplag af meget bohaved. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i disse rum, men der sås dels på loftsbeklædning, dels langs ydervægge kraftige spor efter vandindtrængen. Jævnfør bilag 1: Foto 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16. Bilag 2: Fotos, udleveret af klager. Bilag 3: Plan over bygningerne på ejendommen, mål 1:100.

ad 1 & 2 Konklusion:	Som det fremgår af bilag 2 har skaderne udviklet sig voldsomt siden overtagelsen af ejendommen. Skønsmanden anser det for sandsynligt, at skaderne stammer fra et utæt tag, men også forkerte konstruktioner kan forårsage voldsom fugttransport. Det er højst sandsynligt, at bagvedliggende konstruktioner er stærkt skadet af vandindtrængen. Som skaderne ser ud p.t. giver de anledning til karakteren K3, idet det utætte tag vil medføre skader på underliggende bygningsdele. Alternativt kan karakteren UN være berettiget, idet det ikke er muligt at se omfanget af skader på bagvedliggende konstruktioner.
ad 1 & 2 Fejl og forsømmelser:	Såvel ejere som den bygningssagkyndige oplyser, at udhuset ved hhv. overtagelse og bygningsgennemgang i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten var helt nymalet og ikke viste nogen tegn på fugtskader. Dette understøttes af fotos i bilag 2: "4 dage efter overtagelse". I tilstandsrapporten har sælger på side 10 af 13 (under "Sælgers oplysninger"), punkt 8.1, "Har taget været utæt?" svaret nej. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har haft grund til mistanke om utætheder og således heller ikke i den anledning har begået fejl. Skønsmanden er utilbøjlig til at tro, at en skade som den omtalte skulle være opstået ganske pludseligt og uden nogensinde at have manifesteret sig før efter den nye ejers overtagelse af ejendommen. At der har været foretaget indvendig malerbehandling umiddelbart før salg, også selvom bygningen ikke var færdiggjort, forstærker efter skønsmandens mening formodningen om, at sælger har været vidende om vandindtrængen, på trods af, hvad der er oplyst i tilstandsrapporten.
ad 1&2 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønsmanden kan ikke på det foreliggende grundlag udfærdige et overslag over udbedringsomkostninger, da dette i høj grad afhænger af, hvad man måtte finde af yderligere skader, når konstruktionerne åbnes Det anbefales, at man i første omgang foretager en undersøgelse af det samlede skadesomfang og derefter indhenter et håndværkertilbud på udbedringerne.
ad 4 Hul i tagryggen i hovedhuset.	I beboelseshuset ses der i tagrummet et hul i undertag og tagrygning, Ø ca. 5 cm., ved 1. spær nord/øst for adgangslemmen. Jævnfør bilag 1, foto 17.
ad 4 Konklusion:	Hullet synes at stamme fra antennerørs-gennemføring ell.lgn. Skaden giver anledning til karakteren K3, da hullet medfører risiko for vandskader på underliggende bygningsdele.
ad 4 Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om hullet i tilstandsrapporten. Hullet må have været tilstede ved bygningsgennemgangen den xx.xx. 2005 og burde have været omtalt i tilstandsrapporten under punkt 8.1 "tagkonstruktion" med karakteren K3, idet der er risiko for vandpåvirkning og heraf følgende skade på underliggende bygningsdele..

ad 4	Overslag over udbedrings- udgifter inkl. moms:	Overslaget omfatter udskiftning af 1 stk. eternit-rygningsplade samt udlusning af hul i undertaget.
		Udskiftning af rygningsplade: kr. 1.000,00
		Udlusning af bræddeunderlag: kr. 650,00
		Samlet beløb: kr. 1.650,00
ad 4	Heraf forbedringer:	Intet fradrag for forbedringer.
	Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige tilkendegav at ville udrede udgiften i forbindelse med afhjælpning af skaden under punkt 2. Ejere og den bygningssagkyndige foretager selv de videre skridt i denne forbindelse.