

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Husmår beskadiget isolering på loft. 2. Mere omfattende trænedbrydning i udhæng end beskrevet i TR. 3. Bagfald i bruseniche, samt nedbrudte flisefuger. 4. Fejlagtig fravalg af udhus ved besigtigelsen.
Klagers påstand:	KK ønsker fuld kompensation for de konstaterbare skader, som ikke har været beskrevet, eller utilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten (ovennævnte punkter i klagemålet). Da der tidligere har været afholdt møde på stedet med BB, hvor KK mener der blev opnået et mundtlig forlig på kr. 15.000,- + moms, som BB og hans firma xx nu ikke længere vil vedstå sig, ønsker han sagen vurderet af Ankenævnet for huseftersyn og derfor nu det fulde beløb for skadesudbedring. Det er endvidere KK's påstand, at BB har indrømmet ikke at have været oppe i tagrummet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er BB's påstand at der ikke var tale om det ovennævnte beløb og at man derimod ved brev af xx.xx.-2006 tilbød en kompensation på i alt kr. 7.500,- til fuld og endelig afregning. Da der ikke har kunnet opnås enighed omkring et forligsbeløb, har man valgt at afvente Ankenævnets afgørelse, som BB har derfor ønsket at forelægge sagen for. BB afviser pure, at have udtalt ikke at have været oppe i tagrummet. I det det er hans påstand altid at foretage en undersøgelse her, når det er muligt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej og let diset og temperatur lidt over frysepunktet.
Øvrige forhold:	BB's forsikringsselskab har afvist at der forekom en dækningsberettiget svampeskade i vindskeder og udhæng. Hvilket var baseret på en laboratorie undersøgelse af en prøve forsikringsselskabet selv udtog.

Skønsmandens erklæring ad 1

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Husmår beskadiget isolering på loft.	Tagrummet er tilgængelig via lem fra overdækket terrasse. Der er kun enkelte løse brædder som gang bro i begyndelsen af loftet og inden i den bagerste del. Der er dog en rimelig ganghøjde, som tillader adgang til hele tagrummet ved betrædning på spærfodder, der er rimelig synlige. (foto nr. 3). I tagrum kan der ses tydelige spor efter husmår har haft huseret. Specielt i den bagerste del, hvor der forekommer ekskrementer, samt rester efter fortæring af andre dyr. Isoleringen er kraftigt gennemrodet og må anses at være skadet i større områder. (foto nr. 2 og 3)
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der beviseligt er tale om skade på loftsisoleringen efter besøg af husmår. Skønsmanden finder det ligeledes med en til vished grænsende sandsynlighed, at husmår besøget har fundet sted over mindst en vinterperiode. Det vil sige som minimum i vinterperioden før BB's besigtigelse af ejendommen den xx.xx. 2005 Erfaringsmæssigt søger Husmår primært kun ind i huse i vinterhalvåret. Det kan dog ikke udelukkes, at Husmåren i et vist omfang, kan have fortsat sin huseren på loftet i perioden fra BB's besigtigelse, til KK's overtagelse af ejendommen den xx.xx. 2005 og dermed forværret skaderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at skaderne på loftsisoleringen har været visuelt konstaterbare i et omfang, som burde havde været bemærket af BB ved sin gennemgang den xx.xx.-2006. Da bygningsdelens funktion er delvist nedbrudt, burde observationen have medført karakteren K2, og en tekstforklaring om forholdet. Desuden er det skønsmandens opfattelse at den manglende gangbro burde være beskrevet med karakteren K1

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at isoleringen skønsmæssigt er beskadiget med ca. 75 %. Det vil sige ca. 62 m ² . Anslået udbedringsomkostninger inkl. moms. kr. 10.800,-
Ad1. Forbedringer:	Jævnfør gældende praksis for levetidsbestemmelse af isoleringsmateriale fastsættes dette til ca. 40 år. Det vil sige der er tale om en forbedringsandel af udbedringen, som udgør 26/40 af kr. 10.800,- = <u>kr. 7.020,-</u>
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønskede nævnets afgørelse, da der opstod uenighed ved tidligere forligsforsøg.
Ad1. Eventuelt	Ingen.

Skønsmandens erklæring ad 2

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Mere omfattende trænedbrydning i udhæng end beskrevet i TR.	Der forekommer partielt trænedbrydning i større omfang på vindskeder, udhæng og dækbrædder i begge gavle, samt på nordsiden af udhus . (Sternbrædder i begge sider er intakte).(foto nr. 4). Sternbrædder har en uhensigtsmæssig konstruktion med almindelige brædder sømmet direkte på udhængsspær. dette forhold har medført fugtbetinget skade/trænedbrydning i udhængsspær, idet regnvand trænger uhindret om bag brædder. Forholdet er kun visuelt konstaterbart når det yderste vindskedebrædt er fjernet, som på foto nr. 6. Efter udseende at dømme kan der være tale om en i forsikringsmæssig henseende "svampeskade" (kan kun afgøres med en laboratorieprøve – taget på det rigtige sted). På foto nr. 5 ses at der forekommer bagfald på tagrende,

	samt at der mangler inddækning mellem sternbræet og tagrende. Hvilket medfører en uhensigtsmæssig opfugtning af bagside på sternbrædder, samt af udhængsbrædder. Hvor der tillige enkelte steder – specielt omkring hushjørne og yderste bræt kan ses trænedbrydning i udhæng.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at de efterfølgende konstaterbare nedbrydninger i skjulte udhængsspær (foto nr. 6) som der klages over ikke er nævnt i tilstandsrapporten, er en følge af den uhensigtsmæssige vindskedekonstruktion, som omtalt. Tilsvarende er det skønsmandens opfattelse, at årsagen til den i tilstandsrapporten beskrevne nedbrydning i udhængsbrædder, kan tilskrives den manglende inddækning mellem sternkant og tagrende. (foto nr. 5), samt at tagrenden ofte løber over på grund af bagfald.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB har angivet det konstaterbare forhold med trænedbrydning korrekt med karakteren K2. - Derimod finder skønsmanden BB's bemærkninger meget tynde og ikke tilstrækkeligt specificeret. Da der endvidere er undladt en <u>forklarende</u> "notetekst", hvor BB jvnf. Håndbogens afsnit 6.08, burde have givet udtryk for årsag og virkning på baggrund af sine fagtekniske erfaringer, forekommer den samlede oplysning (karakter og bemærkning) for lidt informativ overfor en lægmand. Hvormed det ikke kan forventes at en køber opnår tilstrækkelig forståelse af betydningen af de konstateret og bemærket forhold. Det er dog skønsmandens opfattelse, at det <u>ikke</u> har været visuelt konstaterbart ved BB's besigtigelse, at vurdere hvorvidt der kunne være trænedbrydning i tildækket og skjult udhængsspær.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at en eksakt pris for udbedring af de konstaterbare skader, ikke umiddelbart lader sig skønne. Da det vil bero på det egentlige skadesomfang, som først lader sig afdække under reparationsarbejdet. 1. For så vidt angår udbedring af de i tilstandsrapporten beskrevne trænedbrydninger i vindskeder, dækbrædder og udhæng, kan dette arbejde anslås til ca. kr. 7.500,- Inkl. moms. 2. For så vidt angår udbedring af den skjulte skade i udhæng, hvor en del tagsten skal nedtages, kan dette arbejde anslås til ca. kr. 12.000,- inkl. moms.

Ad 2. Forbedringer:	Jævnfør gældende praksis for levetidsbestemmelse af udvendigt træværk, kan forbedringsdelen ansættes til ca. 35 %. Det vil sige: Ad 1: kr. 2.625,- Ad 2: kr. 4.200,-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønskede nævnets afgørelse, da der opstod uenighed ved tidligere forligsforsøg.
Ad 2. Eventuelt	ingen

Skønsmandens erklæring ad 3.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Bagfald i bruseniche, samt nedbrudte flisefuger.	(jvnf. foto nr. 7,8,9,10) Brusenichen var flisebeklædt på betonstøbt gulv. Vægge var monteret med trykimprægneret brædder på en let skellet konstruktion og bagvedliggende plastfolie. KK havde selv interimistisk udbedret den oprindelige hårde mørtelfuge med en elastisk fugeslip – som det fremgår af billederne. Alligevel var det til en vis grad muligt at fornemme omfanget af oprindelig skade, som havde været visuelt konstaterbar ved BB's besigtigelse. 1. Bund i bruseniche kunne visuelt konstateres at have mindre bagfald mod ydervæg. Kunne dels konstateres ved, at der lå vand i fuger, dels med et mindre håndterbart vaterpas (foto nr. 7). 2. Der kan ses fugeslip i kantfuge (og nedbrydning i underliggende fugeslip), samt manglende hjørnefuge på et lille stykke af opkantflisen i hjørnet af brusenichen (foto nr. 8). 3. Der forekommer endvidere mindre fugeslip i kantfuge langs gulv og væg i øvrig del af badeværelse uden for vådzoneområde (og anes nedbrydning i underliggende fugeslip) (foto nr. 9).

	4. Større åbning i hjørnesamling mellem beklædningsbrædder i bruseniche 2 -3 mm. Selvom der er bagvedliggende "vådrumsfolie", kan det ikke hindre der kan opstå mug og skimmeldannelse, som følge af indtrængende fugt bag beklædning (foto nr. 10).
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at de ovennævnte forhold er af en betydning, som burde komme til kundskab for en køber inden en handel og at de alle har været visuelt tilgængelige og konstaterbare ved BB's besigtigelse den xx.xx.-2006.
Ad 3 Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at da alle ovennævnte forhold skønnes at have været visuelt konstaterbare, burde de have været bemærket af BB i dennes tilstandsrapport med henholdsvis karaktererne: Ad1: K1, - Da forholdet ikke umiddelbart skønnes at kunne give nærliggende risiko for skade, men snare værre et irritationsmoment, med vandansamling på gulv. Ad 2: K3, - Da forholdet vil kunne give nærliggende risiko for fugtbetinget skader på anden bygningsdel. Ad 3: K1, - Da forholdet er et svigt i en bygningsdel, men uden for vådzoneområde og derfor ikke skønnes at kunne give nærliggende risiko for fugtbetinget skade. Ad 4: K2, - Da forholdet er et svigt i en bygningsdel, som kan medføre nærliggende risiko for mug og skimmelskade på bagsiden af <u>samme</u> bygningsdel. (det skønnes at bagvedliggende vådrumsfolie sikre mod fugtskader til anden bygningsdel).
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at ovennævnte skader kan udbedres skønsmæssigt for ca. : Ad 1: kr. 0 kr. - Da det er skønsmandens opfattelse at der ikke er tale om en decideret skade, men en mangelfuld konstruktionsudførelse ved opførelsen. Ad 2: kr. 500,- - Da der er tale om et sommerhus, hvor der næppe er tale om en igangværende skade i underliggende og skjulte konstruktioner og der derfor kan nøjes med reparation af fugerne. Ad 3: kr. 500,- - Da der er tale om et sommerhus, hvor der næppe er tale om en igangværende skade i underliggende og skjulte konstruktioner og der derfor kan nøjes med reparation af fugerne.

	Ad 4: kr. 500,- Da der er tale om et sommerhus, hvor der næppe er tale om en igangværende skade i underliggende konstruktioner og der derfor kan nøjes med tætning af hjørnefugen.
Ad 3. Forbedringer:	Da angive skadesudbedringer er af beskeden størrelse, tages ikke stilling til eventuelt forbedringer. (aller på udførte fuger kendes heller ikke)
Ad 3 Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønskede nævnets afgørelse, da der opstod uenighed ved tidligere forligsforsøg.
Ad 3 Eventuelt	Ingen.

Skønsmandens erklæring ad 4

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Fejlagtig fravalg af udhus ved besigtigelsen.	Bag huset er placeret et udhus på ca. 10 m². Opførelsesåret er ukendt, men skønnes maksimalt at være 10 år – se foto nr. 11,12,13,14,15 og 16,. Udhuset er opført med nedgravet stolper i jord og har rottesikring af eternitplader mellem stolper. Hindre derved for ventilation under gulvkonstruktion. Det vil sige gulvkonstruktion er udført som et uventileret terrændæk. Det er udvist hvordan underkonstruktion er opbygget, men alderen taget i betragtning er der formodning om, at der er udført en vis form for kapilarbrydende lag. BB har efterfølgende den xx.xx. 2005 skrevet til KK og anført nogle skades registreringer på udhuset, som han med baggrund i derfor mener med rette at have fravalgt bygningen til besigtigelse under Huseftersynsordningen.

	Se vedlagt bilag 1.
Ad 4. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at bygningen fremtræder i en visuelt god og sund stand, hvor man normalt vil kunne forvente at denne ville være medtaget under en normal besigtigelse jvnf. Huseftersynsordningen. Med sit fravalg har BB frataget KK muligheden for dels dækning under ejerskifteforsikringen, men samtidig en almindelig bygningskaskoforsikring.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Selvom der på flere punkter kan gives delvist medhold i BB's vurderinger og karakterangivelser, er det skønsmandens opfattelse, at de selv samlet set, <u>ikke</u> berettiger til et fravalg af bygningen til besigtigelse.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kan ikke opgøres.
Ad. 4 Forbedringer:	Kan ikke opgøres.
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønskede nævnets afgørelse, da der opstod uenighed ved tidligere forligsforsøg.
Ad. 4 Eventuelt	Ingen