

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Ventilationsaftrækskanal mangler fra loftventil i bad til det fri – der er heller ikke monteret en taghætte.
Evt. følgeskader skal dækkes.
2. Informationer omkring isolering er ukorrekte.
3. Husets bygningsbeskrivelse er forkert.
Udestuen er benævnt en overdækning .
Bryggers på 10 m² indgår ikke i boligens areal.
4. Ubrugeligt energimærke.
5. Stålskorsten
HE rapport burde have nævnt, at man fraråder dette mærke.
Afstand fra skorsten til brændbare materialer ved taget er for lille.
6. Trærødder skader fundamentet
7. El i garagen – garagen er ikke medtaget i huseftersynet.
Ulovlig el-installation i beboelsen -
El-tavlen står stadig uplomberet .
8. Nedløbsrør er ført direkte til terræn – ikke til afløbsinstallationen.
9. Ulovlig VVS- installation
10. gulvafløb i bad
Gennemtæring af afløbskransens vægge.
(afløbet er fjernet)

Klagers påstand:	Krav Pkt. 1-10 Udbedring af mangler samt betaling af s.r. kr. 5.000 pr. dækket skade i forbindelse med dækning over ejerskifteforsikringen. (ejerskifteforsikringen har en selvrisiko på kr. 5.000)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser klagers krav - og anfører 1. Ventilationsaftræk Ikke synligt i loftrum – dækket af Isoleringsmåtte og derfor ikke synligt. 2. Isolering af tagrum (oplyst 100mm isolering – der var 80mm) Registrering indgår ikke i HE rapporten 3. BB har intet ansvar for kontrol af BBR 4. Energi mærke – indgår ikke i HE – rapporten 5. Stålskorsten – omtalen af problemer med den bestemte skorsten kræves ikke - ifg. HE – ordningen. 6. Trærødder – ingen kommentarer ? 7. Garage – indgår ikke i HE-rap. 8. - 9 - 10 Ingen kommentarer til disse punkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Uden betydning
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapport er udført d. xx.xx.-2005 KK overtager ejendommen d. xx.xx.-2005 Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.-2005

	Div. brevveksling. Ejerskifteforsikring er tegnet i xx. Forsikringsselskabet dækker en del af skaderne excl. selvrisko ? Selvriskoen udgør kr. 5.000,00 pr. skade.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad pkt.. 1 Manglende ventilationskanal og taghætte på tag - fra loftventil i bad.	Der foreligger et foto af udluftningsventil i loft i bad – samt et foto fra loftet hvor udluftningsventilen kan ses fra loftet. Der mangler ventilationsslange og taghætte – således at fugtig luft føres ud over tag – i stedet føres fugtig luft til loftrum hvor der kan opstå skadelig kondens. Det har været synligt for BB at der var en udluftningsventil i loft i bad – og at der ikke var en synlig udluftningshætte på taget. Det kræver dog at man i forbindelse med besigtigelse af huset udefra bemærker at der mangler en udluftningshætte på taget fra emhætten. (normalt vil der være behov for en synlig indikation af skade for at konstatere dette). Loftet i bad incl. ventilen er fjernet i forbindelse med udbedring af ulovlig el-installation. Som følge af de ovennævnte forhold er det ikke muligt at tage stilling til de synlige forhold ved besigtigelsen. Klagen udgår.

Pkt. 6 Trærodder tæt ved betonsokkel	skorstenen fremkom d. xx.xx.-2005 dvs ca. 3 mdr. efter udarbejdelsen af HE-rapporten. Det kunne konstateres at afstanden til udhængsbrædder ikke var de krævede 50 mm. Afstand til spær er ikke synlig og kan ikke umiddelbart vurderes. Skorstenen var godkendt af den lokale skorstensfejer før HE-rapporten blev udarbejdet. Ved besigtigelsen kan konstateres et stort træ som er placeret meget tæt på sokkel/facade og som hælder væk fra huset. Det pågældende træ er synligt for enhver som besigtiger huset – både købere og ejendomsmæglere uden byggetekniske forudsætninger. Uanset – at der ikke var synlig skadeindikation - burde BB have anført at der var en forøget risiko for skade på sokkel og huset – hvis træet ikke blev fjernet.
Pkt .7 Ulovlig el-installation i garagen. Ulovlig el-installation	Garagen er ikke omfattet af HE-eftersynet og evt. mangler skal derfor ikke registreres. Punktet udgår. El-måleren er ikke plomberet. Dette forhold vurderes ikke at være en "åbenlys ulovlighed" – i relation til udarbejdelsen af en HE-rapport.
Pkt. 8 Nedløbsrør direkte på terræn	Ved skønmødet var nedløbsrøret fjernet fra facaden og bundet til et træ (se foto) . Nedløbsrøret burde være ført til en tagbrønd – men normalt tillades tagvand ført til terræn – såfremt det ikke volder

Pkt. 9-10 Ulovlig VVS installation. Tæring i gulvafløb	fugtskader på de omkringliggende bygninger. Diverse rørinstallationer er fjernet fra bad incl. gulvafløb - p.g.a. ombygning – og det er ikke muligt at vurdere hvordan forholdene har været ved udarbejdelsen af HE-eftersynet. Punktet udgår.
Konklusion vedr. pkt. 1-10	.Den samlede konklusion : Pkt. 3 Det er en fejl at BB har registreret udestuen som en overdækning. Der er tale om en integreret udestue. Udestuen er ikke registreret som en del af beboelsen. Hvis BB havde overført BBR registreringen til HE-rapporten ville forholdet være korrekt . Hvis udestuen skulle betragtes som en del af beboelsen skulle dette fremgå af BBR meddelelsen.(hvilket det ikke gør) Det vides ikke om denne fejlregistrering har betydning i relation til forsikringsdækningen under ejerskiftforsikringen. (jeg tror ikke det har betydning) BB har ikke begået fejl vedr. ikke at oplyse om den manglende godkendelse af udvidelsen af beboelsen med bryggers og udestuen . Det er ikke "åbenlyst" om ejendommen er 92 m2 eller 10 m2 større. Det er ikke åbenlyst om en udestue er godkendt som udestue eller er en del af beboelsen. Pkt. 5 BB burde have bemærket at afstanden fra skorsten til udhæng var for lille. Der er tale om et mindre forhold. Pkt.6 BB burde have bemærket at et træ placeret så tæt ved sokkel kunne medføre en øget risiko for skader på sokkel og huset – selvom der ikke var en synlig

	skadeindikation. Andre bemærkninger Den tegnede ejerskifteforsikring har som formål at dække skjulte forhold m.v. herunder ulovlige installationer i beboelsen og forsikringsselskabet har givet accept på dækning/udbedring af de ulovlige EI/VVS-installationer samt andre forhold. (dog med den i forsikringen anførte S.R. på kr. 5000 på hver skade) Forsikringsselskabets behandling af sagen er ikke afsluttet. Der henvises til de i rapporten medfølgende fotos.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er at den byggesagkyndige – iht reglerne for huseftersyn har begået fejl i de ovenfor nævnte punkter. Pkt. 3 – der er begået en fejl i registrering af udestuen – men det vurderes at der er tale om en skrivefejl og at den ikke har økonomisk betydning. Pkt. 5 – det burde være nævnt at afstand fra skorsten til træ i udhæng var for lille. Pkt. 6 – det burde fremgå af rapporten at der er øget risiko for skade ved et træ så tæt ved soklen. (der er ingen synlig skadeindikation)
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Pkt. 3 – ingen. Pkt. 5 - kr. 3000 Pkt. 6 – Kun relevant hvis der er følgeskade på sokkel/gulve – udgiften til fjernelse af træet betragtes ikke som en skadeudbedring.
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke basis for forlig.

Eventuelt – bemærkninger – bilag

Generelle bemærkninger.

Der er tale om en ejendom fra 1922 med diverse ombygninger/tilbygninger - det fremgår ikke af rapporten om der har været konstruktionstegninger tilstede – rapporten er ikke kritisk og giver ikke udtryk for den usikkerhed der kan være ved materialer/konstruktioner i gamle bygninger.

Kun de påklagede forhold er behandlet ved skønsrådet.

Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om bygning B selvom denne ikke er undtaget.

Der mangler oplysninger om opbygning af bygningskonstruktioner for bygning B.

Bilag

Fotos til dokumentation af mangler og synlige forhold ved skønsrådet d. xx.xx.2006.