

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bagfald i bruseniche. 2. Utæthed mellem opkant og badeværelsesgulv. 3. Gulvafløb i badeværelse under håndvask. 4. Den bygningssagkyndiges manglende besigtigelse af loftsrum. 5. Manglende inddækning ved skorsten. 6. Vandskade på lægter. 7. Våd isolering omkring skorsten. 8. Fugtskader omkring ventilationskanal. 9. Manglende forbindelse mellem aftræksrør og ventilationskanal. 10. Manglende isolering af aftræksrør. 11. Revner i tagbelægning (Alene omtalt risiko for evt. revnedannelser) 12. Tagets restlevetid er kortere end de af den bygningssagkyndige anførte 11-20 år (I xxAttest)
Klagers påstand:	Klagers påstand vedrørende pkt. 4: Ifølge klage har sælger erkendt at han ved en fejl på tilstandsrapportens side 11, pkt. 8.6 har krydset af i "NEJ". Sælger har derimod meddelt, at han ved huseftersynet viste loftslommen til den bygningssagkyndige. Selv uden sælgers påvisning burde den bygningssagkyndige ved sin besigtigelse selv have set loftslommen, der er umiddelbart synlig. Endvidere er der gangbro på loftet.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagedes projektleder har i brev oplyst vedrørende pkt. 4: Ved huseftersynet var der ikke adgang til loftrum. Sælger var til stede ved den bygningssagkyndiges gennemgang og har ikke anvist adgangsvej, men derimod oplyst i sælgeroplysningerne, at der ikke er adgang til loftrum. Dette er oplyst i tilstandsrapporten og køber har således kunnet forholde sig til det, inden handelen blev indgået. Fra indklagedes side blev det oplyst, at ved et afholdt møde med køber, havde denne oplyst, at han ville udskifte taget.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Regnvejr, vind ca. 3-4 sek./m. Temperatur ca. 4 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 1 og 2. Bagfald i bruseniche og utæthed mellem opkant og badeværelsesgulv: Fotos nr. 3 og 4.	Ved at hælde vand på gulvet i brusenichen kunne det konstateres, at et stykke af gulvet langs opkanten ikke har faldt mod afløbet og at der her kan stå vand. Efter et stykke tid kunne det endvidere konstateres, at vandet langs opkanten langsomt sivede ud mellem gulvklinkerne og opkanten og ud på badeværelsesgulvet uden for brusenichen - se foto nr. 4. Ved nærmere eftersyn var det tydeligt at se, at klinkerne under opkanten var blevet lagt først og opkanten således var opbygget ovenpå klinkegulvet på et senere tidspunkt.
Ad. 1 og 2. Konklusion:	Ud fra det konstaterede synes der ikke at være tvivl om, at den tidligere ejer af huset på et tidspunkt har fundet ud af, at der var ukorrekt fald mod afløbet i brusenichen og derfor har udført opkanten, som efterfølgende viser sig ikke at være tæt. Tidligere ejer synes at have været bekendt med problemet og burde have oplyst det under sælgeroplysningerne.
Ad. 1 og 2. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ganske vist haft mulighed for at konstatere faldet bort fra gulvafløbet langs med opkanten, men har ikke kunnet forudse vandudsivningen under opkanten. Der vurderes derfor ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad. 1 og 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad. 1 og 2. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad. 3. Gulvafløb i badeværelse under håndvask: Fotos nr. 5 og 6.	Gulvafløbet under håndvask i badeværelse i støbejern skønnes at være det originale fra opførelsestidspunktet. I forbindelse med den senere renovering af badeværelse er der ført afløb fra brusenichen og fra håndvasken ind i siderne/kanterne af den gl. afløbsskål i støbejern, som der er blevet skåret ud for. Der er synligt beton flere steder og afløbet er således ikke udført korrekt. Foto nr. 5. (Lidt uskarpt). Ved loft og skillevæg i kælder kunne der konstateres fugt og fugtaftegning, som udmærket kan stamme fra det fejludførte afløb. Foto nr. 6.
Ad. 3. Konklusion:	Indklagede har haft mulighed for at konstatere fejlen ved at fjerne afløbsristen.

Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes derfor at være fejl og forsømmelser fra indklagedes side.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ifølge Afløbsnormen er det ikke muligt at reparere eksisterende gulvafløb. Udskiftning af afløbet vurderes til ca. kr. 8000,-
Ad. 3. Forbedringer:	Forbedring vurderes til kr. 3000,-
Ad. 4: Den bygningssagkyndiges manglende besigtigelse af loftsrums:	Der findes loftslem op til loftsrums fra husets gang. Fri åbning er målt til 60 x 53 cm. I loftsrums findes gangbro.
Ad.4. Konklusion:	Det er ikke muligt at vurdere, hvad der blev sagt og gjort i forbindelse med tilstandsrapportens tilblivelse. Sælger har fejlagtig krydset "NEJ" under Sælgers oplysninger om ejendommen, pkt. 8.6. Den bygningssagkyndige har under Tilgængelighed pkt. 2 oplyst, at der ikke er adgang til tagrum på grund af manglende loftslem, hvilket ikke er korrekt. Køber har i tilstandsrapporten kunnet læse, at der ikke er adgang til tagrum, og er derfor gjort bekendt hermed og kunne have taget sine forholdsregler inden handlen.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det oplyste og konstaterede foreligger der ikke noget klart bevis for, at indklagede har handlet ukorrekt, idet sælger jo har oplyst at der ikke er adgang til tagrum.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad. 4. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad. 5. Manglende inddækning ved skorsten: Fotos nr. 1 og 2.	Skorstenen er ikke forsynet med en egentlig inddækning med zinkplade eller lign. Tagpladerne er "indmuret" i skorstenen, hvilket kan konstateres udefra.
Ad. 5. Konklusion:	Der kan ses enkelte mindre revner i mørtelkanterne omkring skorsten, hvor tagplader er ført ind, men egentlige utætheder kan ikke med sikkerhed konstateres. Havde indklagede været i tagrum ville denne kunne konstatere utætheder omkring skorsten.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad. 5. Forbedringer:	Ikke aktuelt.

Ad. 6, 7, 8, 9, og 10: Vandskade på lægter. Våd isolering omkring skorsten. Fugtskader omkring ventilationskanal. Manglende forbindelse mellem aftræksrør og ventilationskanal. Manglende isolering af aftræksrør. Fotos nr. 7, 8, 9, 10, 11 og 12.	Fra tagrum kunne det konstateres, at lægter mod skorsten er fugtige, men ikke nedbrudte. Isolering på skorsten foroven kunne konstateres fugtig. Der kunne ikke konstateres egentlige fugtskader omkring ventilationskanal, men idet aftræk fra badeværelse og aftrækskanal i tagrum ikke er forbundet, er der stor risiko for fugtskader – foto nr. 10. Bræddeloft i badeværelse har senere fået fugtaftegninger – foto nr. 12. Aftrækskanal er ikke forsynet med kondensisolering – foto nr. 11.
Ad. 6, 7, 8, 9 og 10: Konklusion:	Disse fejl og skader kan kun konstateres fra tagrummet.
Ad. 6, 7, 8, 9 og 10: Fejl og forsømmelser:	Da indklagede ikke har været i tagrummet, jf. pkt. 4, vurderes der ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad. 6, 7, 8, 9 og 10: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad. 6, 7, 8, 9 og 10: Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 11 og 12: Revner i tagbelægning. Tagets restlevetid. Fotos nr. 1, 2, 13, 14 og 15.	Tagbelægning af Eternit bølgeplader type B6, asbestholdige skønnes at være fra husets opførelse i 1958. På tagflade mod nord kunne der konstateres spredte områder med revnede og forvitrede tagplader, specielt over den "lukkede tagkonstruktion" i venstre side. Fotos nr. 1, 13 og 14. Tagplader mod syd blev fundet intakte ligesom der ikke fra tagrum kunne konstateres synlige tegn på nedbrud på tagpladernes undersider. Foto nr. 2 og 15.
Ad 11 og 12: Konklusion:	Indklagede har i sin rapport med karakteren K2 oplyst, at tagflader er alge- og mosbegrøede. I Note er bl.a. oplyst, at der må ved afrensning af tag påregnes fremkomst af tagbelægning med skader i overfladen samt evt. revnedannelser. Begrænset restlevetid må påregnes. I xxAttest er tagbeklædningens restlevetid sat til 11-20 år.
Ad 11 og 12: Fejl og forsømmelser:	Ud fra det konstaterede burde karakteren for tagbeklædningen mod nord i dag have været K3 (mindst K2), idet nævnte skader er synlige udefra og skønnes også at have været synlige ved tilstandsrapporten tilblivelse. Ganske vist er det, som er nævnt i rapporten ikke ukorrekt, men det omfatter alene alge- og mosbegrøninger på tagpladerne og at der ved afrensning må påregnes fremkomst af skader i tagpladerne. Vurderinger af restlevetider i tilstandsrapport og xxAttest er direkte misvisende. Tagpladernes tilstand synes således ikke korrekt oplyst og beskrevet og der vurderes derfor at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad 11 og 12: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af tagplader på nordvendt tagflade vedrører ca. 65 tagplader samt ca. 11 rygningssplader, nødvendigt stillads og fjernelse af asbestholdige plader vurderes til ca. kr. 40.000,-

Ad 11 og 12: Forbedringer:	Ud fra Eternittagpladernes tilstand og levetid vurderes forbedringen at andrage ca. kr. 30.000,-
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Klagers advokat afleverede brev fra tidligere ejer, som videresendes til Ankenævnet – benævnt Bilag 1.