

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld beskrivelse af manglerne vedr. sp. 1 og 1a i skønserklæringen. 2. Mangelfuld beskrivelse af manglerne vedr. sp. 8 og 10 i syns- og skønserklæringen. 3. Lav rumhøjde på 1. sal.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, let vind, 17 gr.
Øvrige forhold:	Klager oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring. Klager har solgt ejendommen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Forlig blev kort diskuteret. Indklagede ønsker ikke forlig, idet der ikke menes at foreligge fejl i rapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Mangelfuld beskrivelse af manglerne vedr. sp. 1 og 1a i skønserklæringen.
Ad. 1: Klagers påstand:	Der er mangelfuld beskrivelse af manglerne. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, hvilke sekundære bygninger, der henvises til, hvorfor klager har haft ret til at gå ud fra, at bygning A tillige omfattede den bygning, hvori der konstateredes mangler.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	De nævnte mangler befinder sig i en bygning, som ikke er medtaget i tilstandsrapporten, jf. bemærkninger og uddybende kommentarer side 6 og 16.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På vedlagte skitse er indregnet de forskellige arealer. Udestue m.v. er en simpel bygning med ensidig taghældning samt med kælder under ca. halvdelen. JF. bygningsbeskrivelse er der tale om en bygning på 141 m² med benævnelserne beboelse og udhus. Jf. uddybende kommentarer til pkt. 1-4 fremgår, at kun beboelsesbygning og garage er undersøgt. Øvrige bygninger (overdækket terrasse, skure) ej, pga. skønnet ringe værdi. Det fremgår ikke af BBR-skema, at der skulle være udført udestue.
Ad 1. Konklusion:	Idet den bygningssagkyndige har oplyst, at bygningen ikke er medtaget vurderes punktet at falde udenfor ordningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Mangelfuld beskrivelse af manglerne vedr. sp. 8 og 10 i syns- og skønserklæringen.
Ad. 2: Klagers påstand:	Der har i perioder været dryp fra skotrenden. Jf. syns- og skønsrapport er træværk opfugtet under skotrende.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	I forbindelse med udførelse af rapporten kunne der ikke konstateres utætheder. Jf. tilstandsrapporten er det anført, at skotrenden har bagfald. De ved skønsforretningen anførte punkter er konstateret 2 år senere og hvor der i perioden har været mulighed for at udvikle skade.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der er udført en ca. 50 cm bred skotrende med asfaltpap. Det ses, at pappen har været repareret flere gange. Tag, som tilledes vand til skotrenden, har en meget lav taghældning. Ved kraftige regnskyl kan det derfor presses vand op imellem tagplade og skotrende på grund af ringe taghældning.
Ad 2: Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at det beskrevne har været korrekt på besigtigelsestidspunktet, men at der efterfølgende er opstået utætheder i forbindelse med kraftig nedbør. Opfugtning under skotrende, som anført i skønsrapporten, har kun kunne konstateres ved demontering af loftplade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 3:	Lav rumhøjde på 1. sal.
Ad. 3: Klagers påstand:	Den bygningssagkyndige burde have gjort opmærksom på den ringe lofthøjde samt mangel på nødudgang. Jf. BBR-skema er der 25 m² på 1. sal, som er beregnet til boligformål.
Ad 3: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Jf. den udsendte håndbog for bygningssagkyndige kap. 3 stk. 5.05 er anført, at lav lofthøjde ikke er en skade, hvorfor der ikke skal gøre opmærksom herpå.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Værelse på 1. sal er med en meget ringe rumhøjde, som klart afviger fra bygningsreglementets krav, der angiver, at rumhøjde skal være min. 230 cm på mindste 3,5 m² af gulvarealet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige kan som professionel gøre opmærksom på, at de konstaterede forhold afviger fra reglerne, men har ingen pligt hertil.