

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Vandindtrængen ved skotrende mod øst 2. Utætheder i tagbelægningen 3. Utætte tagrender og tagnedløb
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Regnbyger – let vind – ca. 6 ⁰ .
Øvrige forhold	Ifølge det oplyste, er der tegnet ejerskifteforsikring. Tilstandsrapporten er udarbejdet xx.xx.2006 og er således nu ca. 1 år og 3 mdr. gammel.
Forligsdrøftelse	Indklagede ønsker at afvente Ankenævnets afgørelse.

Klagepunkt nr. 1	Vandindtrængen ved skotrende mod øst
Klagers påstand	I tilstandsrapporten er omtalt en tidligere utæthed ved skotrenden. Utætheden er beskrevet som ikke værende aktiv. Den viste sig dog at være særdeles aktiv. Vandindtrængningen var yderst synlig, og vi blev nødt til at få en håndværker til at ordne det straks. En akut afhjælpning af vandindtrængen ved skotrenden kostede ca. kr. 2.000,00. Reparation af skotrenden og udbedring af lækagen på sydfløjen kostede ca. kr. 5.000,00. Det er uacceptabelt, at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor den bygningssagkyndige bør betale for den udførte reparation.
Indklagedes forklaring	Forholdet er noteret med UN og tegn på tidligere opfugtning, men der blev ikke konstateret aktuel fugt. Klager er således blevet opfordret til at få forholdet undersøgt nærmere inden handelen. På den baggrund må klagers krav afvises.
Der kunne konstateres følgende	Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet. Der er udført reparationer i skotrenden mod øst, men der er fortsat tydelige utætheder i renden. Se foto 2, 3, 4, 5 og 6.
Konklusion	Skotrenden trænger til reparation eller udskiftning. Restlevetiden skønnes begrænset.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet således: <i>UN – Spor efter fugt flere steder i bræddeunderlag for skotrender tyder på mindre utætheder i skotrender. Ikke tegn på aktuel fugt.</i> Forholdet vurderes at være tilfredsstillende beskrevet i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 2	Utætheder i tagbelægningen
Klagers påstand	Der findes en defekt betontagsten og 10 stk. tudsten er smuldret. Der trænger vand i tagrummet disse steder.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med huseftersynet blev der ikke konstateret fugt i tagrummet ud over ved skotrenderne. Der savnes dokumentation for, at den omtalte forvitring ved ti tudsten var til steder i forbindelse med huseftersynet. Tudstenenes eventuelle utæthed er vanskelig at konstatere i forbindelse med et almindeligt huseftersyn. På den baggrund må klagers krav afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen. Klager oplyser, at den defekte tagsten allerede er udskiftet. Tudstenene har tydelige indvendige spor efter indsivende fugt. Se foto 7, 8 og 9. Udvendigt er det mere vanskeligt at se, hvilken tilstand tudstenene har, da der er kraftig begroning på disse. Se foto 11. Ved skotrenden mod øst kunne man dog se et større hul i en tudsten. Se foto 10. Desuden er der udvendig ved skorstenen en skadet tudsten.
Konklusion	Tudstenene bør udskiftes for at forhindre indsivende fugt.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det må skønnes overvejende sandsynligt, at tudstenenes tilstand ikke har ændret sig væsentligt siden tilstandsrapporten blev udarbejdet for lidt over et år siden. Såfremt dette lægges til grund, burde bygningsdelen være beskrevet i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udskiftning af 10 stk. tudsten kr. 4.000,00.
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 3	Utætte tagrender og tagnedløb
Klagers påstand	Tagrenderne er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Tagrenderne er gennemtærede og adskillige steder er der store huller, så vandet står ned i kaskader. Et nedløbsrør er så tæret, at jeg har været nødt til at brække det helt itu, for at undgå vand i muren. Da jorden blev rensset for blade i foråret, viste det sig, at der tidligere – uvist af hvilken grund – har været gravet ved to tagbrønde, hvilket heller ikke er oplyst i tilstandsrapporten. Tagrender og tagnedløb kan udskiftes for ca. kr. 18.000,00. Da forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, bør den bygnings-sagkyndige betale for udskiftning af tagrender og tagnedløb.
Indklagedes forklaring	På besigtigelsesdagen kunne der ikke konstateres utætheder i tagrender og tagnedløb. Desuden har sælger i rapporten på side 10 under pkt. 8.4 oplyst, at der ikke var utætte tagrender eller nedløb. Tagbrønde er ikke undersøgt, da de ikke er omfattet af huseftersynet På den baggrund må klagers krav afvises.
Der kunne konstateres følgende	Ejerskifteforsikringen erstatter udbedringsomkostninger vedrørende tagrender og tagnedløb med 20 %. Mod nordvest og sydvest er der en del store huller i tagrenderne. Se foto 12, 13, 14 og 15. Mod sydvest har klager ændret tagnedløbet midlertidigt, for at undgå fugtindtrængen i murværket. Se foto 13. Mod øst er der en lille utæthed i tagnedløbet. Se foto 16. Generelt må bygningsdelens restlevetid vurderes at være begrænset.
Konklusion	Tagrender og tagnedløb skal snarest muligt repareres eller udskiftes for at undgå følgeskader.

Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er anført følgende: <i>På side 9 har sælger svaret "Ja" til spørgsmålet i punkt 3.3, der lyder således: Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler. Sælger har desuden tilføjet: I Værelse mod syd.</i> <i>3.6 – K1 – Spor efter fugt i ydervægshjørne i værelse mod syd-vest, vurderes at stamme fra kondensfugt.</i> <i>Tagrender og tagnedløb er ikke omtalt i tilstandsrapporten.</i> Det må skønnes overvejende sandsynligt, at tagrendernes og tagnedløbenes tilstand ikke har ændret sig væsentligt siden tilstandsrapporten blev udarbejdet for lidt over et år siden. Såfremt dette lægges til grund, burde bygningsdelen være beskrevet i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation at tagrender og tagnedløb kr. 5.500,00.
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. 1.000,00.