

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagnedløb ført ned i lyskasse 2. Fugtskader i kælder
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Tagnedløb ført ned i lyskasse: Den bygningssagkyndige oplyser, at han i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten havde bemærket, at tagnedløbet var ført ned til risten i bunden af lyskassen, men har ikke betragtet det som værende forkert, da der var afløb herfra. Ad pkt. 2 – Fugtskader i kælder: Den bygningssagkyndige bemærkede ikke, at der skulle være fugt i kælderen ud over hvad man kunne forvente. Den bygningssagkyndige henviser til sælgeroplysningerne hvoraf der ikke fremgår, at der skulle være eller have været fugt i kælderen. Den bygningssagkyndige oplyser, at kælderummet mod sydvest var fyldt op med indbo af forskellig art, men at han ikke har angivet dette i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har genbesigtiget ejendommen og kunne på dette tidspunkt konstatere, at der var fugtaftegninger enkelte steder på kældervæggene. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx. 2006 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 1.4 Udvendige lyskasser

	Revner/mindre skader i lyskasser. Karakter K1. Pkt. 2.1: Gulvkonstruktion Stedvis revner i gulv og stedvis skruk evt. løst pudslag på gulve i kælder. I garagedel afskallet puds/beton i overfladen. Note: På sigt kan det dog blive nødvendigt at reparere pudslag i kælder. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var delvis overskyet med en smule sol på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1968. Ejendommen er opført med facader i træ. Der er kælder indeholdende diverse kælder- rum og garage. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og eternittag. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 3 gange før købet, 2 gange med familien og 1 gang alene. Ejendommen købes den xx.xx.2007 og overtages i xx måned 2007. Klager forklarer: Efter overtagelsen påbegynder klager at istandsætte ejendommen. I forbindelse med at fodlister demonteres i et værelse i stueplan opdager klager, at væggen er sort, og at der er råd i konstruktionen. Klager gennemgår ligeledes kælderen og opdager, at der er fugtaftegninger på kældervægge. Klager kontakter ejerskifteforsikringen der besigtiger skaden og meddeler, at man vil dække skaderne i ejendommens træfacader, men ikke fugtskader i kælderen. Klager kontakter også den bygningssagkyndige, der genbesigtiger ejendommen og tilkendegiver, at han pr. kulance vil betale et

	beløb til klager. Klager kan ikke acceptere beløbets størrelse, hvorefter klager kontakter Ankenævnet for Huseftersyn. Klager har indhentet et tilbud på udbedring af fugtskaderne i kælderen. Klager har via en entreprenør fået konstateret, at afløbet fra lyskassen mod øst er tilsluttet kloaksystemet. Klager har haft kontakt til en anden bygningssagkyndig der har udtalt, at tilstandsrapporten ikke er udført korrekt og ikke afdækker skaderne på ejendommen. Klager mener, at hele huset burde have været angivet med karakteren K3.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagnedløb ført ned i lyskasser	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at tagnedløbet midlertidigt var ført ud på terrænet mod øst. 2. Skønsmanden kunne konstatere, at nedløbet skulle afvande en mindre del af tagfladen. 3. Skønsmanden kunne konstatere, at der var en rist i bunden af lyskassen, og at der var afløb herfra.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at ejendommens kloaksystem er underlagt et huseftersyn. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at en bygningssagkyndig skal angive, om et tagnedløb må tilsluttes via et afløb i en lyskasse, såfremt der ikke direkte kan påvises skader herved.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Der udføres ny tagbrønd med tilslutning til kloak.

	2. Tagnedløbet tilsluttes brønden. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.250,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 40 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 60 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 3.750,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ville vedstå sit tidligere tilbud om betaling af et beløb pr. kulance. Den bygningssagkyndige mente dog ikke, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt. Klager ønskede ikke at acceptere dette tilbud.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Fugtskader i kælder	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Højden i kælderen er ca. 2,15 m. 2. Der er højsiddende mindre kældervinduer i rummene. 3. I kælderrummet mod sydøst kunne konstateres fugtaftegninger på ydervægge. På ydervæggen mod øst var der aftegninger og løst puds i en højde på ca. 1,0 m over gulv, og mod syd var der fugtaftegninger og afskalninger på hele væggen.

	På væggen mod øst havde der været monteret en bordplade i rummets længde, og på væg mod syd havde der været monteret hylder på hele væggen. 4. I kælderrum mod syd kunne konstateres mindre fugtaftegning i hjørnet ud mod garagen i ca. 1,0 m højde over gulv. 5. I kælderrum/garagen kunne konstateres fugtaftegning i det nordvestlige hjørne i ca. 1,0 m højde over gulv. 6. Generelt kunne konstateres meget kolde kældervægge.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at kælderen må anvendes til beboelse pga. af bl.a. for lille loftshøjde, manglende godkendte flugtveje, isolering m.v. 2. Skønsmanden vurderer, at kælderen fremstår som en "normal" kælder der er opført i 1968. Kælderen kan efter skønsmandens vurdering anvendes som det oprindeligt var tiltænkt, herunder til opbevaring m.v. 3. Skønsmanden vurderer at det er et velkendt fænomen, at der kan opstå fugt i en ældre kælder. Såfremt man vil begrænse fugtansamlingerne i kældervæggene, skal der holdes en konstant temperatur på minimum 18 – 20 °C og samtidigt foretages regelmæssige og daglige udluftninger. Yderligere kan der foretages dræning omkring huset, isolering af kælderydervægge ved evt. opsætning af drænplader. 4. Skønsmanden vurderer ikke, at de konstaterede fugtansamlinger afviger fra hvad der kan forventes i en kælder af denne alder og udførelse.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder kan foretages, såfremt man vil begrænse fugtansamlingerne i husets kælder: 1. Der monteres radiatorer i uopvarmede rum. 2. Der opgraves udvendigt og der udføres asfaltering, isolering af kælderydervægge, drænledninger tilsluttet nye brønde. 3. Der udføres 6 stk. nye lyskasser og fortrappe, idet disse vil blive ødelagt under opgravning. 4. Der udføres tilfyldning og retablering af flisearealer og terræn. 5. Reparation af indvendige kældervægge. Skønsmanden kan, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 165.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 40 år og herunder udførelsen, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80 % af udbedringsomkostningerne, og til 100 % af omkostningerne til montering af radiatorer. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 136.000,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ville vedstå sit tidligere tilbud om betaling af et beløb pr. kulance. Den bygningssagkyndige mente dog ikke, at han havde begået fejl eller forsømmelser på

	dette punkt. Klager ønskede ikke at acceptere dette tilbud.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.