

## Skønsmandens erklæring

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Skotrende og kip er bygget forkert: (Kip flyttes til pkt. 4) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der er åbent for indtrængning af vand og fygesne.</li> <li>- Der kan stå vand i undertag, der hænger.</li> </ul> </li> <li>2. Aftræksventil fra bad: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manglende pakning/tætning ved gennemføring i undertag.</li> <li>- Rørføringen er brudt, hvorved em føres ud i loftet.</li> </ul> </li> <li>3. Mangelfulde gennemføringer i undertag omkring skorsten og aftræksrør.</li> <li>4. Undertag er åbent i kip grundet for lidt overlæg. (Ordet kip fra pkt. 1 føres hertil)</li> <li>5. Manglende rumudluftning i top af undertag.</li> <li>6. For få tagstensbindere medfører løse tagsten.</li> <li>7. Tagkonstruktion er utæt. Der løber vand ned ad væggen i nordøstlige værelse.</li> </ol> |
| Klagers påstand:                 | <p>Klager har i aug. 2007 fået udarbejdet en køberrapport, hvor det oplyses, at konklusionen på nærværende bygningsgennemgang må være, at tilstandsrapporten ikke er dækkende for de skader som taget har og havde på købertidspunktet. Tilstandsrapporten er ganske enkelt for "pæn".</p> <p>Derudover har et Tømrer-snedkerfirma efterfølgende konkretiseret, hvilke fejl der findes på taget.</p> <p>Dette danner grundlaget for den fremsendte klage til Ankenævnet for Huseftersyn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Den byggesagkyndiges forklaring: | Indklagede har i svarbrev til Ankenævnet kommenteret ovennævnte punkter og mener ikke, der er belæg for, at klager (køber) kan gøre krav gældende over for denne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vejret på besigtigelsespunktet:  | Skyfrit, vind ca. 8 sek./m. Temperatur ca. 14 gr. C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Øvrige forhold:                  | Klager har tegnet ejerskifteforsikring og ifølge klageskemaet er forholdene anmeldt til ejerskifteforsikringen. Klager oplyste, at der endnu ikke var modtaget nogen reaktion fra selskabet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Skønsmandens erklæring

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:                                        | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad.1. Skotrende bygget forkert:<br>Fotos nr. 3 og 4. | <p>Skotrende er opbygget af 2 stk. ca. 150 mm brede brædder (6") med påsømmet kantlægte i hver side. Undertaget i mod skotrenden er bøjet op over hver lægte og fastklemmt med liste. Zinkpladerne i skotrenden er bøjet op over nævnte lister og afsluttet med et "buk" – alt sammen som det bl.a. fremgår af det ene eksempel i Murerfaget Byggeblade nr. 33 af marts 1987. Derimod hænger undertaget (Halotén) en del mellem spærene, hvorved der dannes "poser", hvor der godt kan stå vand i til tider. Dette kan konstateres et enkelt sted, jf. foto nr. 4.</p> <p>Underlagsbrædder, lægter og spær ved skotrenden er tørre og viser ingen tegn på evt. tidligere indtrængende fugt. Se foto nr. 3.</p> |
| Ad.1. Konklusion:                                    | <p>Skotrenden er opbygget efter de almene anvisninger på opførelsestidspunktet. Den anvendte undertagsdug skønnes at have fået nedhæng langs skotrenden igennem tiden, hvilket også undertaget har fået mellem spærene.</p> <p>Dette kunne godt have været omtalt i tilstandsrapporten og bl.a. henvist til Byg-Erfa Erfaringsblade nr.(27) 97 11 24, 97 11 25 og 07 06 29.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad.1. Fejl og forsømmelser:                          | Ud fra ovennævnte og det forhold, at der ikke er konstateret egentlige skader, vurderes der ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:   | Ikke aktuelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad.1. Forbedringer:                                  | Ikke aktuelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:                  | Vurderes ikke muligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad.2. Aftræksventil fra bad:<br/>Fotos nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 15.</p> | <p>Det mekaniske rumaftræk fra brusenichen i badeværelse er skadet, idet aftrækskanalen (flexslange) er revet over op mod undertaget og der er ikke udført korrekt gennemføring gennem undertaget, ej heller korrekt tilslutning til taghætten. Se fotos nr. 5, 6 og 7.</p> <p>Det er på dette sted, der er kommet vand ned gennem loft og ned langs væg i det tilstødende rum. Se foto modtaget fra klager nr. 15. Ved besigtigelsen var der nu opstillet et højskab, hvor der ifølge klager er kommet vand ned ad væggen.</p> <p>Ved besigtigelse kunne aftrækskanal fra det naturlige aftræk i bryggers også konstateres at være revnet fra ved undertaget, jf. foto nr. 8.</p> <p>Her kan der være tvivl om, hvorvidt det har været konstaterbart ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Der var ingen synlige skader omkring aftrækskanalen, men her er gennemføringen igennem undertaget også udført forkert.</p> |
| <p>Ad.2. Konklusion:</p>                                                       | <p>Aftrækskanal udført af flexslange er en løsning, der normalt kun har kort levetid. Ud fra det konstaterede er der ingen tvivl om, at de opstående fugtskader skyldes varm fugtholdig rumluft fra brusenichen, som kondenserer i tagrum, hvorved der er kommet vand ned gennem loftet. Endvidere findes gl. fugtaftegninger på spær og undertag i området omkring den skadede aftrækskanal.</p> <p>Det kan naturligvis ikke afvises, at der også kan komme slagregn og fygesne ind ved taghætten, som oplyst af klager, men hovedårsagen er uden tvivl fugt, der kommer nedefra, hvorved der dannes kondens. Se fotos nr. 9, 10 og 11.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Ad.2. Fejl og forsømmelser:</p>                                             | <p>Det vurderes, at skader på rumaftræk fra brusenichen har været synligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse, dels på undertag og dels ved fugtaftegninger på spær m.m., mens dette ikke med sikkerhed kan siges om det naturlige aftræk fra bryggers. Indklagede har sendt foto nr. 16, som viser en aftrækskanal i tagrum, men hvor billedet er taget, er det ikke muligt at vurdere.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:</p>                      | <p>For montering af ny præ-isoleret aftrækskanal, korrekt udførelse med De-flex gennemføring i undertag med understøtning og korrekt tilslutning til taghætten samt midlertidig fjernelse af enkelte tagsten vurderes udgiften pr. aftrækskanal til kr. kr. 4.500,00.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Ad.2. Forbedringer:</p>                                                     | <p>Vurderet ud fra aftrækskanalernes alder og ringe kvalitet skønnes forbedringerne at udgøre kr. 2.500,00 pr. aftrækskanal.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:</p>                                     | <p>Vurderes ikke muligt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad.3. Mangelfulde gennemføringer i undertag omkring skorsten og aftræk: Fotos nr. 12 og 13. | Stålskorstenens gennemføring gennem undertaget er ikke udført korrekt. Ligeledes er aftræksrør (kloakudluftning) ude ved tagudhæng ikke korrekt ført gennem undertaget. Se fotos nr. 12 og 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad.3. Konklusion:                                                                           | Stålskorstens gennemføring gennem undertaget er ikke korrekt udført med krave, men idet det sidder tæt mod rygning (kip) er risiko for indtrængning af fygesne og slagregn lille. Der kunne ej heller konstateres skader eller tegn på skader her. Stålskorstenen vurderes ikke at være fra husets opførelsestidspunkt. Derimod er kloakudluftningens gennemføring mere alvorlig, idet det er placeret midt i spærfaget, hvor undertagsdugen har størst nedhæng. Her er der stor risiko for at smeltevand kan komme ind. Der var dog ingen tegn på skader. |
| Ad.3. Fejl og forsømmelser:                                                                 | De nævnte forhold fremgår ikke af tilstandsrapporten, hvilket vurderes som en fejl fra indklagedes side. Fejlene burde have været nævnt med en karakter på K3. Begge dele må have været synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:                                          | Udbedringsudgiften for begge dele vurderes til kr. 3.500,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad.3. Forbedringer:                                                                         | Forbedringsudgift vurderes til kr. 1.500,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:                                                         | Vurderes ikke muligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad.4. Undertag er åbent i kip grundet for lidt overlæg: Fotos:   stk.                       | Ved kip er der et lille overlæg på undertaget på ca. 10 cm, som bøjer ned, hvorved der generelt er åbent op til rygning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad.4. Konklusion:                                                                           | Det kan diskuteres, hvorvidt det er en fejl eller ej, idet rygningssstenene er nedlagt i mørtel. Der er således ikke udført ventilation her og derved er der også lille sandsynlighed for, at der kommer nedbør ind her, så længe mørtelunderlaget er intakt. Se foto nr. 14 (Lidt uskarpt)                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad.4. Fejl og forsømmelser:                                                                 | Det vurderes derfor ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side. Indklagede har i sin rapport under pkt. 8.1 Tagbeklædning/rygning, nævnt med karakteren K2: Partielt revner og afskallet beton i rygninger og grater, mere synlig ved grat ved garage og områder ved skorsten.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:                                          | Ikke aktuelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad.4. Forbedringer:                                                                         | Ikke aktuelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad.4. Eventuelle forligsdrøftelser:                                                         | Vurderes ikke muligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad.5. Manglende rumudluftning i top af undertag:<br>Fotos:   stk.                                   | Der er ikke udført egentlig rumudluftning ved kip, men idet undertaget ikke er tætsluttende ved kip kan det virke som rumaftræk – se pkt. 4. I øvrigt er det samlede rumaftræk til tagrummet godt via udhæng og vurderes at være mere end 1/500-del af det bebyggede areal, der regnes som minimum.                                                                                                                                                 |
| Ad.5. Konklusion:                                                                                   | Der er ingen tegn på skader grundet mangelfuld ventilation til tagrum, hverken på træ eller tandpladebeslag. Der er fugt, hvor aftrækskanalen kommer op fra brusenichen – men det er en anden sag.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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.5. Eventuelle forligsdrøftelser:                                                                 | Vurderes ikke muligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad.6. For få tagstensbindere medfører løse tagsten:<br>Fotos:   stk.                                | Fra tagrum var det muligt at mærke enkelte tagstensbindere igennem undertagsdugen, men antal kan vanskeligt undersøges og falder også udenfor huseftersynets regler for gennemgang af bygninger.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad.6. Konklusion:                                                                                   | Spørgsmålet kan ikke besvares uden destruktive indgreb.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad.6. Fejl og forsømmelser:                                                                         | Der er ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad.6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:                                                  | Kan ikke oplyses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad.6. Forbedringer:                                                                                 | Kan ikke oplyses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad.6. Eventuelle forligsdrøftelser:                                                                 | Vurderes ikke muligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad.7. Tagkonstruktion er utæt. Der løber vand ned ad væggen i nordøstlige værelse:<br>Fotos:   stk. | Klager påstår, at taget er utæt, hvilket også vil være den første tanke, når der er kommet vand ned ad væggene i rum mod brusenichen. Der blev ikke oplyst, at der er kommet vand ned andre steder i huset.<br>Her skal igen henvises til pkt. 2, hvor hovedårsagen uden tvivl skyldes den megen fugtholdige rumluft, der igennem tiden er "pumpet" op i tagrum via mekanisk udsugning i brusenichen. Dette vil medføre, at der dannes kondensvand. |
| Ad.7. Konklusion:                                                                                   | Idet forholdet er omtalt under pkt. 2, er der ikke yderlige bemærkninger her.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad.7. Fejl og forsømmelser:                                                                         | Se pkt. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Ad.7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Se pkt. 2.          |
| Ad.7. Forbedringer:                                | Se pkt. 2.          |
| Ad.7. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Se pkt. 2.          |
| Eventuelt:                                         | Ingen bemærkninger. |