

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i vinduespartier i udestue 2. Svamp i gulv i udestue
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet de nævnte forhold 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 – Råd i vinduesparti i udestue: Den bygningssagkyndiges repræsentant oplyser, at han har besigtiget ejendommen den xx.xx. 2008, og på baggrund heraf fremsendes et tilbud om pr. kulance at betale et mindre beløb til dækning af reparation af skaden i vinduespartiet mod sydvest. På tidspunktet for besigtigelsen bliver der ikke oplyst noget om skaden i det sydøstlige hjørne. Den bygningssagkyndig har ikke i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 beskrevet noget om nedbrydning i partierne i udestuen. Ad pkt. 2 – Svamp i gulv i udestue: Den bygningssagkyndiges repræsentant oplyser til dette punkt, at skaden på gulvet ikke var synligt på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, og mener derfor ikke, at han kan drages til ansvar. Erstatningsansvar er på baggrund heraf afvist. Den bygningssagkyndiges repræsentant gør også opmærksom på, at der i sælgeroplysninger er nævnt, at der er ført en retssag om udestuen. Klager oplyser hertil, at han har hørt, at retssagen skulle have drejet sig om fugtproblemer, da der skulle være etableret et dræn rundt ved udestuens fundament.

	Den bygningssagkyndig har ikke i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 beskrevet noget om nedbrydning i gulvet i udestuen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1974. Ejendommen er opført med facader i brune mursten. Tagkonstruktionen er udført med brune teglsten. Udestuen er opført i 1988 og er med fast tag med papdækning. Der er glaspartier på 2 sider. Der er tilhørende carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Under begge besigtigelser var ejendoms-mægleren til stede. Ejendommen købes i xx 2006 og overtages den xx.xx.2007. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Råd i vinduesparti i udestue: Efter overtagelsen går klager i gang med bl.a. at opsætte lofter og udskifte vinduer i ejendommen. I forbindelse hermed opdager tømrermesteren, at der er råddannelser i vinduespartierne i udestuen. Ad pkt. 2 – Svamp i gulv i udestue: Stort set på samme tid opdager klager, at der er en fugtskade på trægulvet i udestuen. Klager borer et hul i trægulvet for evt. at kunne lokalisere skadens omfang. Klager mener, at der er udført en konstruktionsfejl i forbindelse med udførelse af gulvet. Klager tror, at der er udstøbt et betonlag med klinker ovenpå de eksisterende SF-

	sten. Herpå er der efterfølgende monteret en dampspærre og et trægulv. Klager kontakter herefter den bygningssagkyndige, der fremkommer med et kulancetilbud. Klager kontakter sin advokat, der meddeler den bygningssagkyndige, at kulancetilbuddet ikke kan accepteres, men at han frit kan vælge at få skaden repareret.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Råd i vinduespartier i udestue	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning i stort set hele den lodrette karm i det sydvestlige hjørne ind mod facademuren. 2. Der kunne konstateres nedbrydning i den skrå karm på ca. 0,60 m i det sydøstlige hjørne. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne konstateres nedbrydning i den lodrette karm i det sydvestlige hjørne ca. 0,30 m øverst. 2. Der kunne konstateres nedbrydning i den skrå karm op langs med muren ca. 0,15 m. 3. Der kunne konstateres nedbrydning i den vandrette karm ca. 0,30 m i det sydvestlige hjørne.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at nedbrydningen i karmene har været til stede på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer også, at skaderne kunne have været dækket af maling, men at forholdet kunne have været konstateret ved en stikprøve.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i

	ovenstående, 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. Demontering og genmontering af varmepumpe m.v. ved mur. 2. Demontering og genmontering af dækli-ster og termoruder. 3. Reparation af karmstykker med efterfølgende maling. 4. Genmontering af diverse dele og etablering af inddækning ved mur. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 11.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund udestuens alder på ca. 20 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 30 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 3.300,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndiges repræsentant fastholdt sit kulancetilbud vedr. dette punkt på kr. 3.125,00 incl. moms. Klager kunne ikke acceptere dette tilbud, men ville afvente Ankenævnets afgørelse.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Svamp i gulv i udestue	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse:

	Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der var udført træterrasse rundt om udestuen. 2. Udestuen var sænket set i forhold til terræn i haven mod syd og øst. Indvendig besigtigelse: 1. Der er parketgulv i udestuen. 2. Der er en loftshøjde på ca. 2,10 m indvendigt. 3. Der var opsat en el-radiator i udestuen. 4. Der kunne konstateres, at der var boret et ca. 50 mm hul ned gennem trægulvet i det sydvestlige hjørne. I hullet kunne ses "støvpartikler" der sandsynligvis stammer fra undersiden af trægulvet. 5. Der kunne ses fugtaftegninger på træliste ved overgang fra gulv til karm på vindue.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at skaden har været synlig på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer den synlige skade til at være minimal. Der kan kun ses mindre fugtaftegninger i det sydøstlige hjørne. Skønsmanden kunne ikke konstatere nedbrydning eller bløde områder i trægulvet. Skønsmanden kan ikke udtale sig om, hvorvidt konstruktionen er udført forkert eller mangelfuld, idet der ikke foretages destruktive indgreb. Skønsmanden vurderer, at fugtaftegningerne/fugtskaden kan være opstået på flere forskellige måder f.eks. ved kondensvand der er løbet ned af ruderne og ned under gulvet, eller evt. på grund af utætte fuger udvendigt ved vinduerne, el-

	ler som følge af mangelfuld udførelse. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at udestuen kan betragtes som værende en del af beboelsen, men at den skal betragtes som uopvarmet rum. Det kan derfor i visse situationer være uheldigt, at have en træbelægning på gulvet på grund af risikoen for fugtphobning.
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 kan kun beregne et overslag på ubedring af den synlige fugtskade på gulvet og trælisten i hjørnet. Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Afslibning af gulv på ca. 0,50 m2 samt afslibning af træliste. 2. Hele gulvet og trælisten behandles herefter til ens overflade. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 4.500,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i udestuens alder på ca. 20 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80 % af værdien til genbehandling af hele gulvet. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 2.000,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.