

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i udestue
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener, at der burde have været anført, at opbygningen af udestuen var fejlkonstrueret. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af det nævnte klagepunkt burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Råd i udestue: Den bygningssagkyndiges repræsentant mener, at den bygningssagkyndige har beskrevet hvad der visuelt kunne ses på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndiges repræsentant oplyser også, at ejerskifteforsikringsselskabet ikke mener, at der er udført en fejlkonstruktion, men at der skal udføres en løbende vedligeholdelse af fugerne langs med ruderne. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2003 på side 7 – 8 nævnt følgende: Pkt. 1.2: Sokkel Der er svindrevner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds især mod øst. Karakter K1. Der er ældre sætningsrevner i sokkel mod syd og øst, hvilket giver risiko for vandindtrængning. Note: Sætningsrevnerne bør udbedres for at forhindre følgeskader. Revner er af ældre dato og sætning vurderes efter bedste skøn

	at være stabiliseret. Karakter K2. Pkt. 4.1: Døre Terrassedør mod vest har begyndende delamineringer/går fra i limsamlinger. Bundkarm er nedbrudt. Karakter K2. Pkt. 4.2: Vinduer 2 punkterede ruder i karnap. Karakter K1. Vinduer mod syd er nedbrudt. Karakter K2. Enkelte vinduesrammer mod syd er nedbrudt. Pkt. 6.1: Gulvkonstruktioner Enkelte hultlydende gulvklinter i karnap samt enkelte revnede mørtelfuger mod vest. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1990. Ejendommen er opført med murede og vandskurede facader. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og tegltag. Karnap/udestue er udført med glasfacade mod syd og glasgavle mod øst og vest. Der er tilhørende carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 – 3 gange før købet. Under besigtigelserne var ejendoms-mægleren og en ven der har håndværks-mæssig baggrund til stede.

	Ejendommen købes den xx.xx..2003 og overtages den xx.xx..2004. Klager har brugsret over ejendommen fra den xx.xx..03 Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Råd i udestue: I forbindelse med købet blev der indgået en aftale med sælger om, at han skulle få udbedret skaderne på udestuen. Skaderne var nævnt i tilstandsrapporten. Udbedringen skulle foretages håndværksmæssigt korrekt. Ovennævnte fremgår af købsaftalen. I 2004 opdagede klager, at der var råd i en glasliste på et af de gående rammer. Klager udskiftede denne. I 2006 opdagede klager, at en af de udskiftede ruder var punkteret, og at der var råd i træværket i mindre omfang. Klager kontakter tømrermesteren og glasfirmaet der havde forestået reparationsarbejderne i forbindelse med købet. Tømrermesteren henviser til, at han ikke kan drages til ansvar, idet han har angivet på sin faktura, at han ikke kan yde garanti for de udførte arbejder, idet han anser udestuen for fejlkonstrueret, da der ikke er udført drænhuller i bunden ved tagruderne. Glasfirmaet vil ikke udskifte ruden, og henviser også til at der er en fejlkonstruktion. Klager anmelder herefter skaden til ejerskifteforsikringsselskabet der har indvilget i, at dække udgifterne til en reparation af de konstaterede skader, eller at klager kan få udbetalt samme beløb med fradrag af selvrisiko. Klager kontakter den bygningssagkyndige, der afviser en erstatningspligt for den pågældende skade med baggrund i, at skaderne fremgår af den udførte tilstandsrapport. Klager kontakter herefter Ankenævnet for Huseftersyn.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Råd i udestue	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses en punkteret termorude i udestuens tag. 2. Der kunne ses nedbrydning nederst i hjørnestolpe mod sydvest. Nedbrydningen på ca. 150 mm kan ses umiddelbart over sammenskæring fra tidligere udført reparation. 3. Der kunne ses nedbrydning på ca. 150 mm nederst i karm på vindue i det sydøstlige hjørne. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne ses nedbrydning i begge karme/spær i det yderste felt mod vest. Nedbrydningen er nederst på en strækning af ca. 300 – 400 mm.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at udestuen på tidspunktet for udførelse i 1990 kan betragtes som værende fejlkonstrueret på grund af, at der ikke er udført drænhuller nederst i fagene på taget. Skønsmanden vurderer, at konstruktionen kan ses andre steder. Skønsmanden vurderer ikke, at der er tale om en åbenlys fejl der kan udløse skade eller tegn på skade, og at den bygningssagkyndige på baggrund heraf skal anføre dette i tilstandsrapporten.

	2. Skønsmanden vurderer, at der skal udføres løbende vedligehold af fugerne langs med ruderne i taget for at undgå, at der kan trænge vand ind under dæklisterne. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene omkring nedbrydning i karme og vinduer i tilstandsrapporten fra xx.xx..2003. 3. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene omkring punkterede ruder i tilstandsrapporten i xx.xx..2003. 4. Skønsmanden kan konstatere, at hovedparten af termoruderne ikke er punkteret og er fra opførelsestidspunktet i 1990.
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. Tagnedløb mod sydvest demonteres og genmonteres efter reparation. 2. Termoruder, dækkapper m.v. demonteres og genmonteres efter reparation. 3. Der foretages reparation af nedbrudte dele i hjørnestolpe og i karm. 4. Der udskiftes 2 stk. karme/spær. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 23.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 17 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50 % af udbedringsomkostningerne.

	Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 11.500,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden forelagde sit skøn for parterne og på baggrund heraf, ville man afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.