

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt.1 Forkert/ulovligt udført afløb I badeværelse samt løse fliser i gulvet I bruseniche. (bygning A) Pkt. 2 Massivt opfugtet og afskallet indre skillevæg (bygning B) Pkt. 3 Råddent vindue (bygning A) Pkt. 4 Forkert udført ventilation I badeværelse. (bygning A) Pkt. 5 Dørtrin med massive sprækker ved bagdør (bygning A) Pkt. 6 Vindue der er skævvredet med risiko for at vinduet går itu (bygning A) Pkt. 7 Manglende kondensisolering af ventilationsrør/flexslange på loft til emhætte. (tilføjet ved skønsmødet)
Klagers påstand:	Krav Udbedring af ovennævnte pkt. 1-7 incl..
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har tilbudt KK kr. 5000 til udbedring af Pkt. 4 Forkert udført ventilation badeværelse. Øvrige krav er afvist.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved skønsmødet var det tørvejr.

Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen – bemærkninger	Hændelsesforløbet i hovedpunkter : - Tilstandsrapporten er udført/dat. xx.xx.-2007 - Købsaftale underskrevet medio xx. - Ejendommen er overtaget af køber/klager d. xx.xx.-2007 (indflytning d. xx.xx.-07) . - Ejerskifteforsikring/xx kontaktes i xx 2007 og ultimo xx /2008 – xx besigtiger ejendommen d. xx.xx.-2008. - Klage indgået til Ankenævnet for Huseftersyn d. xx.xx.-2008 xx/Ejerskifteforsikring - afviser dækning af pkt. 1, 2 - dækker pkt.3,4,,5,6 med beløb under selvriskoen kr. 10000 for hvert pkt. (og ialt mindre end kr. 30000) Ialt ingen udbetaling fra Ejerskifteforsikring pga SR. Div. bilag/breve .
---	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Pkt.1 Forkert/ulovligt udført afløb i badeværelse samt løse fliser i gulvet i bruseniche.	"Løse fliser" Ved besigtigelsen kunne konstateres en hul bankelyd visse steder på gulv i brusenichen – hvilket indikerer hulrum eller evt. løse fliser. Fuger i flisegulv var intakte. Endvidere kunne ses en mindre lunke på gulv i brusenichen. Gulvafløb Rist til gulvafløb i brusenichen er placeret forsænket ca. 2 cm – formentlig fordi fliser i brusenichen er pålagt på eksisterende gulvbelægning. Denne forsænkning af risten til gulvafløbet vurderes ikke at øge risikoen for utætheder eller skader. Der var ingen synlige fejl/utætheder eller overstøbninger under rist til gulvafløbet. (mindre betonkant i GA oplyst i HE-rapport med karakteren K1) Forholdet vurderes ikke at være ulovligt.
Pkt. 2 Massivt opfugtet og afskallet indre skillevæg (bygning B)	Synlig afskalning på tværskillevæg i udhus/hobbyrum. Fugtmåling bekræfter at årsagen er forhøjet fugtindhold mod gulv.. Endvidere også forhøjet fugt i nedre dele indvendigt på ydervæg mod haven. (fugt indvendigt på ydervæg er oplyst i HE-rapport pkt. 3.6 med karakter K2 – fugt i tværskillevæg er ikke oplyst i rapporten..)
Pkt. 3 Råddent vindue (bygning A)	I sydvendt vindue (ældre vindue) kunne konstateres afskalning og mørning nederst i højre hjørne på karmen. Øvrige dele af karmen fremstod uden mørning.

Konklusion vedr. pkt. 1	Løse fliser og gulvafløb Under hensyn til de synlige forhold og øvrige oplysninger i sagen vurderes ikke øget risiko for skade eller følgeskader. Gulvafløbet vurderes ikke at være ulovligt.
Konklusion vedr. pkt. 2	Ved skønsmødet medbragte BB et foto der viser den nævnte skillevæg i udhuset på tidspunktet for HE-rapportens udarbejdelse – på dette foto kunne ikke ses afskalninger på væggen. Endvidere oplyste BB at afskalninger ikke var synlige og konstaterbare samt at dele af skillevæggen var skjult men at fugtmålinger i indvendige vægge tæt på skillevæggen viste forhøjet fugt – og dette er beskrevet i rapporten med karakteren K2. Under hensyn til de foreliggende oplysninger er det afgørende om der har været indikation af fugt på skillevæggen og om dette forhold var synligt – under hensyn til ovennævnte oplysninger vurderes at BB ikke har begået fejl i dette forhold.
Konklusion vedr. pkt. 3	Der er tale om et mindre forhold - det er oplyst i HE-rapporten, at der er forhøjet fugt i hjørnet i karmen på vinduet – karakteren K1 er angivet. Med forbehold for, at der ikke fra udarbejdelsen af HE-rapporten og til skønsmødet er opstået yderligere mørning i vinduet er det min opfattelse at BB mere korrekt kunne have beskrevet at der også var mørning i karmen – karakteren K2 vurderes at være mest korrekt . Den konstaterede mørning var i vinduets karm og mørningen har derfor mindre indflydelse på vinduets funktion.
Konklusion vedr. pkt. 4	Forholdet burde have været oplyst i HE-rapporten. BB har begået en fejl. BB's tilbud på kr. 5000 incl. moms eller udbedring ved at føre ventilationen over tag vurderes at være en rimelig løsning.

Konklusion vedr. pkt. 5	I dette forhold vurderes, at der ikke er begået fejl af BB – idet der ikke vurderes at være tale om en skade/mangel der kræver omtale i en tilstandsrapport. Det er et "bagatelagtigt forhold".
Konklusion vedr. pkt. 6	I dette forhold vurderes at der ikke er begået fejl af BB – idet der ikke vurderes at være tale om en skade/mangel der kræver omtale i en tilstandsrapport. Det er et "bagatelagtigt forhold".
Konklusion vedr. pkt. 7	Den manglende kondensisolering af ventilationskanalen burde være omtalt i HE-rapporten med karakteren K1. Der tale om et mindre forhold.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er, at den byggesagkyndige udfra de ovennævnte forhold – samt iht reglerne for huseftersyn har begået fejl ved ikke at beskrive manglerne : Vedr. pkt. 3 (mørning i vindue) pkt. 4 (ventilation i bad) pkt. 7 (kondensisolering) Manglerne er mindre mangler – alle under kr. 5000-7000 (se under udbedringspriser)
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skaden/udbedring skønnes at udgøre følgende i de enkelte punkter : Vedr. pkt. 1 (ikke prissat) Vedr. pkt. 2 (ikke prissat) Vedr. pkt. 3 ca. kr. 3000 Vedr. pkt. 4 ca kr. 5000 Vedr. pkt. 5 (ikke prissat) Vedr. pkt. 6 (ikke prissat) Vedr. pkt. 7 ca. kr. 2000
Forbedringer:	Ingen

Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke relevant
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag Fotos til dokumentation af de synlige forhold ved skønsmødet d. xx.xx.-2008