

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Fugt og skader i kældervægge. 2. Olie tanken.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – svag vind – ca. 24 ^o .
Øvrige forhold	Klagers selvriskiko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 5.000,00 pr. forhold, dog max. kr. 30.000 i hele forsikringsperioden. Ejerskifteforsikringen har afvist at dække forholdet vedrørende fugt i kældervæggene.
Forligsdrøftelse	Indklagede ønskede at afvente ankenævnets afgørelse.

Klagepunkt nr. 1	Fugt og skader i kældervægge
-------------------------	-------------------------------------

Klagers påstand	I hovedparten af kælderen er der fugtproblemer i væggene, som har mug og svampevækst samt skader i puds og maling. Fugtproblemerne gør i det hele taget kælderen uanvendelig til beboelse. Kælderværelserne mod syd er indrettet og godkendt til beboelse, hvilket bør stille skærpede krav til den bygningssagkyndiges gennemgang af kælderen. I tilstandsrapportens bygningsbeskrivelse er 30 kvm i kælderen anført som godkendt til beboelse. I forbindelse med køb af huset så vi nogle af de mørke pletter, men som førstegangskøbere kendte vi ikke til pletternes betydning. Da vores køb af huset afventede tilstandsrapportens udførelse, blev nævnte iagttagelser gjort umiddelbart før udarbejdelse af tilstandsrapporten. I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten har det således været muligt for den bygningssagkyndige, at registrere synlige tegn på fugtproblemer og skader i kældervæggene, da disse forhold ikke pludseligt opstår. Desuden mangler der udeluftventiler i kælderen. På grund af den manglende registrering af ovennævnte fugtproblemer og manglende ventilation bør den bygningssagkyndige betale for afhjælpning af fugtproblemerne i kælderen.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten i xx 2007 kunne der ikke konstateres synlige tegn på fugtproblemer i kælderen, idet fugtproblemerne først har vis sig efter klagers overtagelse af ejendommen. I forbindelse med huseftersynet blev der ikke udført måling af fugtforholdene i kælderværelsernes vægge. Men da der er trægulv i værkstedet, blev det målt, at der ikke var fugtproblemer i væggene i dette rum. Det formodes, at sælger har sminket kælderen umiddelbart før huseftersynet – desværre med succes. Da huseftersynet alene bygger på en visuel besigtigelse, er der ikke basis for at konkludere, at den bygningssagkyndige har begået en faglig fejl. Derudover har sælger i tilstandsrapporten oplyst, at de ikke har konstateret fugtproblemer i kælderen i deres ejertid. Klagers krav må derfor afvises.

Der kunne konstateres følgende	I hovedparten af kælderens ikke beklædte ydervægge og oprindelige skillevægge kan der registreres lidt forhøjet fugtindhold nederst i væggene. Desuden kan der flere steder ses lidt misfarvning, udblomstringer, afskalning af maling, mindre skader og lidt mørning af vægpuds. Se foto 3 – 9. Gulvene i den beboede del af kælderen ligger ca. 0-10 cm under det udvendige terræn. Se foto 2. I de to værelser mod SV er ydervæggene beklædt med en gipsplade – og formodentlig en bagvedliggende isolering. Væggene i disse to værelser er nymalede. I værelset mod SØ er ydervæggen ikke beklædt. Se foto 3 og 4. Det formodes, at der ikke er omfangsdræn langs soklen.
Konklusion	Overordnet må det vurderes, at kælderen svarer til hovedparten af de kældre, som blev opført omkring 1959, og som ikke har en godkendelse til beboelse. Det må således vurderes, at de mindre skader i væggene i den ubeboede del af kælderen henhører under almindelig vedligeholdelse. Den del af kælderen, som er godkendt til beboelse, må med de eksisterende konstruktioner vurderes at være mindre egnet til beboelse. Såfremt de tre værelser skal anvendes til beboelse, skønnes det nødvendigt, at udføre minimum følgende afhjælpning: - Isolering og beklædning af ydervæggen i det værelse, som ikke allerede er beklædt (En betydelig del af ydervæggen består formodentlig af uisolaret beton). - Etablering af et udvendigt dræn langs facaden med de tre værelser. Se foto 2. - Etablering af udeluftventiler i kælderen. Nævnte afhjælpning vil med stor sandsynlighed forbedre fugtforholdene i kælderen, men det må ikke forventes, at kælderen kan blive lige så tør og velegnet til beboelse, som en almindelig stueetage.

Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er der ikke anført bemærkninger vedrørende kældervæggene. De nuværende tegn på fugt i kældervæggene er med stor sandsynlighed ikke opstået i løbet af kort tid, men må formodes at have udviklet sig langsomt siden ejendommens opførelse i 1959. Når dette lægges til grund, må det give anledning til følgende vurderinger: Da fugt i kældervægge på lang sigt mårner/skader pudsen, burde forholdet anføres i tilstandsrapporten med en bemærkning og karakteren K1, for vidt angår den ikke beboede del af kælderen. Vedrørende den beboede del af kælderen burde der i tilstandsrapporten være en mere alvorlig bemærkning med karakteren K2, da de eksisterende konstruktioner gør mindst et af værelserne mindre egnet til beboelse.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Indvendig isolering og beklædning på ydervæggen i værelset mod SØ, ekskl. maling. Etablering af drænledning udvendig ved facaden langs de tre værelser. Etablering af udeluftventiler i kælderen. Samlet overslagspris <u>26.000,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>13.000,00</u>

Klagepunkt nr. 2	Olietanken
Klagers påstand	Det burde være anført i tilstandsrapporten, at den olietank, som er placeret i værkstedet, skal udskiftes inden 1. september 2008, jfr. gældende regler. Den manglende omtale af problemstillingen bør give anledning til, at den bygningssagkyndige skal betale kr. 13.500,00 for udskiftning af tanken, jfr. tilbud fra xx.
Indklagedes forklaring	Den bygningssagkyndige har ikke mulighed for at kende detailreglerne vedrørende olietanke. I tilstandsrapporten skal kun anføres åbenlyse ulovligheder. Husets tidligere ejer har formodentlig fået besked fra kommunen om, at olietanken skal skiftes. Men denne oplysning har tilsyneladende ikke været omtalt i forbindelse med handelen. Klagers krav må således afvises.
Der kunne konstateres følgende	I værkstedet findes en olietank, som er placeret på gulvet. Tanken er fra 1965. Se foto 10,11 og 12.
Konklusion	Ifølge gældende regler skal tanken udskiftes inden 1. september 2008.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er der ikke gjort bemærkninger vedrørende olietanken. Det formodes, at tanken har været tilgængelig i forbindelse med huseftersynet. Under skøns mødet kunne der ikke registreres synlige skader eller ulovligheder på olietanken. Den bygningssagkyndige skal ikke forholde sig til restlevetider på forskellige installationer, og da der ikke kan konstateres skader eller åbenlyse ulovligheder på tanken, må det vurderes, at den bygningssagkyndige ikke har begået en faglig fejl.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ingen.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.