

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9042

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Fugt i ydervæg i bygning B - beboelse/garage 2. Usikker tætning mellem gavle og tag 3. Revnedannelse ved vinduesoverligger i beboelsens østgavl
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 17 ⁰ .
Øvrige forhold	Klagers selvrisiko på ejerskifteforsikringen oplyses at være i alt kr. 30.000,00 i hele forsikringsperioden.
Forligsdrøftelse	Indklagede ønskede at afvente Ankenævnets afgørelse.

Klagepunkt nr. 1	Fugt i ydervæg i bygning B - beboelse/garage
Konklusion	Klager blev orienteret om, at Ankenævnet ikke kan behandle klager mod sælger vedrørende de oplysninger, som sælger afgav i forbindelse med handelen. Da klager ikke i forbindelse med dette punkt ønskede at klage over den udarbejdede tilstandsrapport, valgte klager at annullere dette klagepunkt.

Klagepunkt nr. 2	Usikker tætning mellem gavle og tag
Klagers påstand	Ved overgangen mellem beboelsens gavle og tag kan der trænge vand og fygesne ind – specielt mod øst. Den indtrængende fugt giver gener i gangen og ved målerskabet. Den indtrængende fugt blev første gang registreret i gangen i forbindelse med et snevejr omkring årsskiftet 2008/2009. I værelset på 1. sal er der tidligere konstateret lidt mug i gardero-ben ved gavlen mod vest. Sammenbygningen af gavle og tag er mangelfuldt udført, hvilket burde have været registreret i den udførte tilstandsrapport. På den baggrund bør den bygningsagkyndige betale for tætning mellem gavle og tagbelægning. Der foreligger et tilbud på kr. 11.250,00 inkl. moms for reparation af gavle.
Indklagedes forklaring	Ved besigtigelsen den xx.xx..2008 var der ikke fejl/skader, som ikke er noteret i tilstandsrapporten. Huset er i øvrigt under besigtigelsen vurderet i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder, hvor der må påregnes almindeligt slid og ælde. I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten kunne man ikke umiddelbart se, om den yderste række tagsten var lagt i mørtel eller om undertaget var ført ud over gavlmuren. På den baggrund må kravet afvises.

Der kunne konstateres følgende	Klager oplyser, at der efter udarbejdelse af tilstandsrapporten, men før overtagelse af ejendommen, blev udført en ny inddækning mellem beboelsens østgavl og tilbygningen, bygning B. Se foto 5. Klager oplyser, at der er blevet registreret granulat i ydervæggen. Enkelte steder mangler der tætning mellem gavlene og tagbelægningen, hvilket giver risiko for, at der trænger fygesne ind i den udnyttede tagkonstruktionen – med følgende risiko for fugtskader. Man kan ikke umiddelbart fra terræn se, om en eller flere af de yderste rækker tagsten er lagt i mørtel. Se foto 2, 3, og 4. Ved den nordlige del af beboelsens gavl mod øst er der mindre utætheder i fugen ved ovennævnte inddækning mellem gavlen og tilbygningen, hvilket giver risiko for fugtindtrængen. Se foto 5. Ved beboelsens gavl mod øst er der ved tilbygningens rygning betydelig revnedannelse i gavlens puds, hvilket giver risiko for vandindtrængen. Se foto 5 og 7.
Konklusion	1. Den manglende tætning mellem gavlene og tagbelægningen vurderes ikke at give risiko for vandindtrængen. Men der er risiko for at der trænger fygesne ind i tagkonstruktionen. Det er ikke usædvanligt, at der kan trænge lidt fygesne ind i tagkonstruktioner, men i dette tilfælde er det ekstra uheldigt, da tagetagen er udnyttet til beboelse. Det må derfor anbefales, at udføre tætning mellem gavlene og tagbelægningen. 2. Fugen ved inddækningen mellem beboelsens østgavl og tilbygningen bør tættes. 3. Revnedannelsen i beboelsens østgavl ved tilbygningens rygning bør tættes.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Ovennævnte punkt 1 og 3 må vurderes at være uændret i forhold tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. På den baggrund burde punkt 1 og 3 have givet anledning til alvorlige bemærkninger i tilstandsrapporten. Vedrørende punkt 2 er der intet at bebrejde indklagede, da inddækningen ifølge det oplyste er udført efter udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ifølge det fremlagte brev fra xx af xx.xx. 2009 foreligger der håndværkertilbud på reparation af gavlene lydende på kr. 11.250,00
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 3	Revnedannelse ved vinduesoverligger i beboelsens østgavl
Klagers påstand	Ved 1. sals vinduesoverligger i gavlen mod øst er der en betydelig revnedannelse, som giver risiko for fugtindtrængen. Der blev første gang registreret fugtindtrængen i gangen omkring årsskiftet 2008/2009, hvorefter xx besigtigede forholdet. Revnen er så stor, at den må formodes at have været til stede i forbindelse med huseftersynet forud for købet af ejendommen. Det er således en fejl, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten. På den baggrund bør den bygningsagkyndige betale for reparation af revnen. Der foreligger et tilbud på kr. 6.250,00 inkl. moms for reparation af vinduesoverliggeren.
Indklagedes forklaring	Ved besigtigelsen den xx.xx.2008 var der ikke fejl/skader, som ikke er noteret i tilstandsrapporten. Såfremt revnen i vinduesoverliggeren havde haft sin nuværende størrelse i forbindelse med huseftersynet, kunne jeg ikke have overset den. Huset er i øvrigt under besigtigelsen vurderet i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder, hvor der må påregnes almindelig slid og ælde. På den baggrund må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	I vinduesoverliggerens udvendige underkant er der en kraftig revne i hele overliggerens længde. Se foto 8. Fra overliggerens vederlag er der i begge ender tydelig revnedannelse, som videreføres i en skrå retning mod tagfladerne. Denne revnedannelse giver risiko for, at der trænger regnvand ind i hulmuren. Se foto 7. Det ses tydeligt, at puds på og omkring overliggeren er skubbet ca. 1 cm ud – formodentlig forårsaget af rust i indbyggede jerndele. Det må vurderes, at der er risiko for at dele af denne puds kan løsne sig og falde af i nær fremtid.
Konklusion	Skaden på overliggeren og de tilstødende bygningsdele vil formodentlig udvikle sig yderligere. På den baggrund må overliggeren og de tilstødende revner anbefales repareret.

Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det må formodes, at skaderne i overliggeren har udviklet sig som en langsomt fremadskridende proces, der har stået på i adskillige år. Samtidig ser revnen i overliggerens underside ud til at være af ældre dato. Når dette sammenholdes med den bredde revnen har, må det med stor sandsynlighed vurderes, at skaden er af ældre dato. På den baggrund burde skaden omtales i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og som et minimum karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ifølge det fremlagte brev fra xx af xx.xx. 2009 foreligger der håndværkertilbud på reparation af vinduesoverliggeren lydende på kr. 6.250,00
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. 3.750,00