

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9065

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Vinduers redningsåbning 2. Vandindtrængen i kælder
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene 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 – Vinduers redningsåbning: Den bygningssagkyndige kan ikke erindre, om han har kontrolleret vinduernes redningsåbninger men mener i øvrigt, at flugtvejene er i orden fra de enkelte værelser. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 af 15 nævnt følgende: 4. Vinduer og døre Pkt. 4.3: Fuger Kalfatringsfuger omkring dør imellem garage og gang er ikke færdiggjort. Karakter K1. Kalfatringsfuger omkring dør til udhus slipper. Karakter K1. Ad pkt. 2 – Vandindtrængen i kælder: Den bygningssagkyndige er sikker på, at der

	ikke kunne konstateres vandindtrængen ved transformerne på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige henviser også til, at det ikke fremgår af sælgeroplysningerne. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapportens - pkt. 2. Kældre/krybekældre/terrændæk - ingen bemærkninger til ejendommens kælder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1966. Ejendommen er opført med facader i gule mursten. Ejendommen har delvis kælder. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær, afvalmede gavle, og tagdækningen er røde tagsten. Der er tilhørende garage. Ejendommens vinduer er blevet udskiftet indenfor en forholdsvis kort årrække. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 – 3 gange før købet. Under de første besigtigelser var ejendoms-mægleren til stede. Under den sidste besigtigelse var der et familiemedlem til stede der ikke har håndværksmæssig indsigt. Ejendommen købes xx.xx.2007 og overtages den xx.xx.2008. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Vinduers redningsåbning Indflytning i ejendommen foretages den xx.xx.2008.

	Et stykke tid efter indflytningen har klager besøg af en tømrermester der skal afgive et tilbud på udførelse af diverse arbejder. I forbindelse hermed gør tømreren opmærksom på, at vinduet i soveværelset ikke overholder kravene til redningsåbning. Da vinduerne i de 2 øvrige værelser er udført efter samme princip mener klager, at problemet må være det samme i disse rum. Klager mener, at han ved et eventuelt salg af ejendommen er forpligtet til at gøre opmærksom på forholdet, hvorfor der sandsynligvis vil være en mindre salgsværdi og derved også et tab. Ad pkt. 2 – Vandindtrængen i kælder Klager forklarer, at der er ført el-kabler fra 2 stk. transformere eller lign. der er placeret på væg under loft i kælderen. Kablerne er ført ud til belysningsarmaturer ved den udendørs swimmingpool. Klager har opdaget, at der i forbindelse med regnvejr kan trænge vand ind ved kabelgennemføringerne i kældervæggen, og at vandet løber ned af væggen. Klager har været klar over dette problem i nogle måneder forud for anmeldelsen til Ankenævnet, og havde først ikke til hensigt at gøre noget ved det, med da problematikken med vinduerne dukker op, beslutter klager sig for at anmelde dette punkt samtidigt. Klager gør opmærksom på, at trægulvet i kælderrummet har "rejst sig" og har taget skade, og at døren til rummet binder. Klager kontakter den bygningssagkyndige, der afviser klagen, hvorefter sagen anmeldes til Ankenævnet for Huseftersyn. Klager har taget foto den xx.xx.2008 umiddelbart før indflytning der viser, at der er løbere på væggen under transformerne efter vand.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vinduers redningsåbning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig og indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Vinduerne til de 3 værelser var opdelt i 2 felter med en vandret midtersprosse. Kun den nederste del var oplukkelig. 2. Skønsmanden har opmålt redningsåbningerne til følgende: Soveværelse: ca. 1040 x 300 mm Værelser: ca. 1160 x 350 mm 3. Klager oplyste, at der var åbning/dør mellem de 2 værelser ved overtagelsen af ejendommen og således 2 døre til gangen. Dørgreb på den ene dør var dog demonteret hvorfor denne ikke kunne anvendes. Klager har selv forestået lukningen af åbningen/dørhullet i skillevæggen mellem de 2 rum.
	Skønsmanden vil kort redegøre for reglerne om redningsåbninger fra beboelsesrum: Beboelsesrum skal have redningsåbning direkte til det fri enten som vindue, dør eller lem. Redningsåbning kan dog udelades, når der gennem 2 døre fra rummet er redningsmulighed gennem andre rum, der ikke er i åben forbindelse med hinanden. Åbningens fri højde og bredde skal tilsammen være mindst 1,50 m. Hverken højden eller bredden må være mindre end 0,50 m. Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at redningsåb-

	ningen i vinduet i soveværelset er for lille, og at åbningen ikke overholder hverken dagældende eller nugældende krav her til. 2. Skønsmanden vurderer, at det var åbenbart og visuelt synligt på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten, hvorfor forholdet burde fremgå heraf. 3. Skønsmanden vurderer, at flugtvejene fra de 2 sammenhængende værelser på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten kan have opfyldt kravene, da der har været 2 døre til rummet. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der manglede dørgreb på en dør på dette tidspunkt. Klager indflytter ejendommen ca. 3½ måned efter udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold gældende for vinduet i soveværelset.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af vinduet Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 7.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund af vinduernes alder på ca. 3 - 5 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 3 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 210,00 incl. moms

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningsagkyndige ville afvente afgørelsen fra Ankenævnet, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Vandindtrængen i kælder	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Skønsmanden kunne konstatere følgende: Indvendig besigtigelse i kælder: 1. Der kunne bag de 2 transformere på kældervæggen ses kabler der var ført ud gennem væggen. 2. Der kunne ses afskallet beton bag de 2 transformere. 3. Der kunne ses "fine løbere" fra vand på væggen under transformerne.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at transformerne har været monteret på kældervæggen umiddelbart under loft på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer også, at der sandsynligvis har været vandindtrængen tidligere på dette sted. 3. Skønsmanden kan dog ikke afgøre hvorvidt der har været synlige aftegninger på væggen på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Skønsmanden begrundet dette med, at løberne der var synlige ved skønsmandens besigtigelse var meget "fine", og da der ikke har været foretaget malerarbejde på væggen må aftegningerne sandsynligvis have været endnu finere og mere utydelige på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. De af klager optagne foto der viser løberne er taget ca. 3 måneder efter at til-

	standsrapporten er udført. 4. Skønsmanden kunne konstatere, at døren til rummet bandt en smule. 5. Skønsmanden kunne ikke umiddelbart konstatere skader på trægulvet i rummet.
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 vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Tætning af kabelgennemføringerne i kældervæggen foretages udefra ved at belægning optages og opgravning udføres. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 4.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes forbedringsudgifter af udbedringsomkostningerne på dette punkt. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 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.