

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9127

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt. 1 Bygning A,B Taget er fejlkonstrueret. Den type tegltag kræver en taghældning på min. 25 grader. Der er 12 graders taghældning. Taget er utæt. Pkt. 2 Bygning A,B Tagfoden er lavet forkert – det kan ses uden at flytte på tagstenene. Den er lavet sådan at der kommer vand ind under teglstenene pga den lave taghældning og bliver stående på undertaget. Der er kommet en svampeskade i tagudhænget p.g.a. disse forhold. Pkt. 3 Bygning A Vinduerne er konstrueret sådan, at der løber vand ind i siderne og ind i ydervæggene på huset. Manglende fald eller næsten bagfald på de lister der skal fungerer som vandnæser på vinduerne. Der er huller i fugningerne så vandet ved slagregn vil presse sig ind i ydervæggene. Pkt. 4 Bygning A Remmen på husets fundament er ubeskyttet nogle steder. Det kan konstateres når man står og kigger på huset. Beklædningsbrædderne går simpelt ikke ned over remmen. Beklædningsbrædderne er skåret lige af, hvor de skulle have været skåret skråt af for at konstruere en vandnæse, der kunne beskytte remmen og fundamentet mod regnvand. Pkt. 5 Bygning A Tagrenderne har alt for meget hældning og
-----------------------------	--

	er alt for langt fra underkanten af taget. Derfor regner det ud over kanten af tagrenderne i regnvej, og vandet har meget større risiko for at slå ind mod ydervæg og vinduer. Pkt. 6 Bygning A Gulvet i huset gynger kraftigt. Det virker som om der mangler noget fundament/strø under en del af gulvet.
Klagers påstand:	Krav Udbedring af ovennævnte skader herunder : Udskiftning af tag og tagrender kr. 243750 (iht tilbud) Udbedring af evt. skader i tagkonstruktion p.g.a. vandindtrængning. Udskiftning/udbedring af fejlisatte vinduer Påsætning af vandnæselister hele vejen rundt om huset. (ca. kr. 150.000,00) Ialt ca. kr. 400.000,00
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Manglerne var ikke synlige ved huseftersynet d. xx.xx.2006 – se BB`s brev dat. xx.xx.2009 .
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved skøns mødet var det frostvej og meget sne. Ny besigtigelse er gennemført d. xx.xx.2010 efter at sneen var forsvundet/tøet.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen – bemærkninger	Hændelsesforløbet i hovedpunkter : - Tilstandsrapporten er udført/dat. - xx.xx. 2006 - Købsdato xx.xx.2006 - Ejendommen er et fritidshus Ejendommen er overtaget af køber/klager d. xx.xx.2006

	Ejerskitteforsikring er ikke tegnet. Møde afholdt d. xx.xx.2009 på ejendommen mellem KK og BB vedr. mangler. Brev fra BB til KK d. xx.xx.2009 – forklaring af mangler. Klage sendt til Ankenævnet for Huseftersyn d. xx.xx.2009 Div. bilag/breve herunder nedennævnte : Brev til Ankenævnet fra BB dat. xx.xx.2009 Brev til Ankenævnet fra KK dat. xx.xx.2009 Mail/fotos til Ankenævnet fra KK dat. xx.xx.2009 Ejendommens husforsikring dækker rådskader på udhængsbrædder (oplyst ca. 5500 kr.)
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad Pkt.1 Bygning A,B Taget er fejlkonstrueret. Den type tegltag kræver en taghældning på min. 25 grader. Der er 12 graders taghældning. Taget er utæt.	Tagkonstruktionen er et paralleltag med loft til kip indvendigt. Tagbelægningen er udført af betontagsten og disse ligger med en hældning på ca. 14 grader som er min. hældningen for denne type tag med "undertag som banevarer". Lavere hældning kan udføres – med fast undertag. Det er ikke synligt om undertaget er en "banevarer" mellem spær eller udført på "fast tag"

Ad Pkt. 2 Bygning A,B Tagfoden er lavet forkert – det kan ses uden at flytte på tagstenene. Den er lavet sådan at der kommer vand ind under teglstenene pga den lave taghældningbliver stående på undertaget. Der er kommet en svampeskade i tagudhænget p.g.a. disse forhold. Ad Pkt. 3 Bygning A Vinduerne er konstrueret sådan at der løber vand i siderne og ind i ydervæggene på huset. Manglende fald eller næsten bagfald på de lister der skal fungerer som vandnæser på	På indvendige lofter/vægge/køkkenskab ses stedvis skjolder fra utætheder i taget. BB oplyser at der ingen synlige skjolder var ved huseftersynet xx.xx.2006 Ved tagfoden kunne udefra ses at afstandslisten under den yderste lægste var ca. 10mm tyk (mod normalt ca.25mm) og at undertaget/materialet var ført over afstandslisten – dette forhold er ikke helt korrekt – men kan ikke være årsagen til utæthederne højere oppe i taget. Endvidere vurderes tagkonstruktionen ikke tilstrækkeligt ventileret - idet der ikke er ventilationstagsten øverst på tagfladerne i tagbelægningen og kun meget lidt ventilation i udhænget. Dette forhold vil teoretisk kunne medføre øget fugt/kondens i tagkonstruktionen – og evt. sammen med andre skjulte mangler – over tid - resultere i fugtbevægelser og utætheder i tagkonstruktionen. Tagfod er ikke udført iht sædvanlige "standardtegninger" og fremtræder mere åben og udsat for vejrlig – både mht nederste lægte under tagsten og ved overgang mellem metalprofil/drypnæse og tagrenden. (se fotos) Der kunne ikke konstateres skader/nedbrydning ved tagfod – men lidt øget vedligeholdelse må forventes. Der er konstateret mørning/råd/svamp i udhængsbrædder på et afgrænset område på nordsiden ved beboelsen. Det er ikke min opfattelse at Mørning/råd/svamp i udhæng er forårsaget af tagfodens udformning men af andre forhold – evt. p.g.a. benyttelse af ikke korrekt imprægneret træ som udhængsbrædder. Ved skøns mødet kunne ses skjolder fra vandindtrængning indvendigt omkring visse vinduer – men dette var ifg. BB ikke synligt ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Sålbænk er udført i stålprofil og med lille
--	--

vinduerne. Der er huller i fugningerne så vandet ved slagregn vil presse sig ind i ydervæggene. Ad Pkt. 4 Bygning A Remmen på husets fundament er ubeskyttet nogle steder. Det kan konstateres når man står og kigger på huset. Beklædningsbrædderne går simpelt ikke ned over remmen. Beklædningsbrædderne er skåret lige af, hvor de skulle haværet skåret skråt for at konstruere en vandnæse, der kunne beskytte remmen og fundamentet mod regnvand. Ad Pkt. 5 Bygning A Tagrenderne har alt for meget hældning og der er alt for langt fra underkanten af taget. Derfor regner det ud over kanten af tagrenderne i regnvejr, og vandet har meget større risiko for at slå ind mod ydervæg og vinduer Ad Pkt. 6 Bygning A Gulvet i huset gynger kraftigt. Det virker som om der mangler noget fundament/strø under en del af gulvet.	hældning mod facaden. Fuger ved vinduer har stedvis småmangler. Uden indikation af utæthed/skjold indvendigt vil de synlige forhold ikke adskille sig fra forhold på tilsvarende ejendomme. Bundremmen er tilbagetrukket i forhold til facaden og der kan ikke umiddelbart konstateres synlige mangler eller synlig nedbrydning af denne eller øget risiko for dette. Der ses ingen synlige skader på beklædningsbrædder og det anses ikke for at være en fejl med nærliggende skaderisiko – forholdet betegnes som "almindelig udførelse" uanset at det ikke er "bedste" udførelse. Det er korrekt at tagrendens placering medfører en let øget risiko for at tagvand kan opfugte yderste taglægte og stern. Der ses ingen skade trænedbrydning i stern, yderste lægte eller på facader. Væsentlig nedbøjning kan mærkes ved betrædning af trægulv - på et mindre område - i gangen. Årsagen til at gulvet fjedre kendes ikke, men kan være forårsaget af en kæntring af en strø eller manglende understøtning. Sælgerne må have bemærket dette – hvis det har været tilstede. BB oplyser, at nedbøjningen ikke blev bemærket ved huseftersynet i 2006.
--	---

	BB ville ved betrædning ikke kunne undgå at bemærke dette – men ved anden møblering eller tunge møbler tæt på – kunne forholdet evt. skjules. KK oplyser, at det blev bemærket ved fremvisning af huset med mægler, men at hun anså det for at være en "mindre ting".
Konklusion vedr. pkt. 1	Under hensyn til de oplyste og synlige forhold ved skønsrådet vurderes at BB burde have beskrevet nedennævnte forhold vedr. beboelsen : (ikke vedr. carport/udhus) - at ventilationen af tagkonstruktionen var synlig utilstrækkelig. - at afstandsliste og undertag/banerarer på den nederste del af taget ikke var synlig korrekt placeret. - Det vurderes at den utilstrækkelige ventilation i tagkonstruktionen har været medvirkende til utætheder/fugtbetingede bevægelser i taget – men andre skjulte fejl vurderes også at være tilstede i tagkonstruktionen.
Konklusion vedr. pkt. 2	Under hensyn til de oplyste og synlige forhold ved skønsrådet vurderes BB ikke (udover hvad der er skrevet vedr. pkt. 1) at have begået fejl - ved ikke at kommentere tagfodens udformning i 2006.
Konklusion vedr. pkt. 3	Under hensyn til de oplyste og synlige forhold ved skønsrådet – og at der ikke var synlig indikation af utætheder ved huseftersynet i 2006 - vurderes BB ikke at have begået fejl ved ikke at kommentere fuger, sålbænke og inddækninger omkring vinduer i 2006.

Konklusion vedr. pkt. 4	Under hensyn til de oplyste og synlige forhold ved skønsmødet – og at der ikke var synlige skader på bundrem og beklædningsbrædder ved skønsmødet - vurderes BB ikke at have begået fejl ved ikke at kommentere forhold vedr. bundrem og facadebeklædninger ved huseftersynet i 2006 .
Konklusion vedr. pkt. 5	Under hensyn til de oplyste og synlige forhold ved skønsmødet – og at der ikke var synlige skader på stern, udhæng og facader ved skønsmødet - vurderes BB ikke at have begået fejl ved ikke at kommentere tagrendernes placering.
Konklusion vedr. pkt. 6	Under hensyn til de oplyste og synlige forhold ved skønsmødet – er det ikke muligt med sikkerhed at vurdere om gulvet var eftergivende og om dette kunne konstateres af BB ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2006 eller om forholdet var ”skjult” af sælger – eller om BB har ”overset” manglen med gulvet. Det er min opfattelse at nedsynkningen af gulvet er så synligt/mærkbart at dette ikke kan overses ved betragtning – jeg skønner derfor at forholdet ikke kan have været synligt/tilstede ved huseftersynet i 2006 eller evt. skjult. ----- Se de i rapporten medfølgende fotos under de enkelte punkter.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er, at den byggesagkyndige – iht reglerne for huseftersyn – har begået fejl vedr. pkt. 1 (se ovenfor). Se begrundelser ovenfor under afsnittet konklusioner.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Overslag over udbedringsudgifter forårsaget af de synlige fejl kan ikke vurderes før taget

	er åbnet – så omfang af evt. skader kan vurderes.
Forbedringer:	Da ejendommen er opført i år 2000 vurderes en evt. reparation af evt. skader i tagkonstruktionen ikke at medføre betydende forbedringer – i form af forlænget levetid. (ud fra de p.t. foreliggende oplysninger)
Eventuelle forligsdrøftelser:	På skønsmødet blev drøftet om BB og KK evt. ønskede at indgå et forlig i sagen. Begge parter oplyste, at de evt. var interessede i et forlig – men at de først ville læse skønsrapporten. Under hensyn til at, der formentlig foreligger både skjulte og synlige mangler i tagkonstruktionen fastsættes nedenfor en skønsmæssig erstatning i sagen. Udkast til forlig til endelig afgørelse. BB betaler ialt kr. 35000 til KK NB Begge parter bedes informere Ankenævnet for Huseftersyn skriftligt / eller pr. mail om ovennævnte forlig kan tiltrædes. Et forlig kræver accept fra begge parter.
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag Fotos til dokumentation af de synlige forhold ved skønsmødet d. 17/12-2009 og 12/3-2010 - vedhæftet pr. mail. Det bemærkes at der er gået ca. 4 år fra huseftersynet blev udarbejdet til skønsmødet.