



RETEN I GLOSTRUP RETSBOG

Den 19. april 2021 holdt Retten i Glostrup offentligt retsmøde i retsbygningen.

Dommer behandlede sagen.

Sag BS-10898/2017-GLO

Sagsøger 1

og

Sagsøger 2

mod

Sagsøgte ApS

Til hovedforhandlingen blev afgivet følgende forklaringer:

Sagsøger 1 har forklaret, at han købte ejendommen sammen med Sagsøger 2. De har ikke håndværksmæssig baggrund eller købt anden ejendom tidligere. De besigtigede ejendommen flere gange før købet med ejendomsmægleren. Huset var færdigt og beboet, da de besigtigede ejendommen. Ejendommen fremstod som i salgsopstillingen. De lagde vægt på, at ejendommen var indflytningsklar og ikke krævede vedligeholdelse. Kvadratmeterprisen var dobbelt så høj, som andre huse i kommunen. Der var blandt andet ny terrasse, nye gulve, nyt køkken og huset var ny-filset samt nyt el. Oplysning om hul-mursisolering fremgik af energirapporten. Kælderen fremstod tør og megaflot. Der var også nye kældervinduer. De flyttede ind den 1. april 2015. De opdagede efter en sø af vand i kælderen i gæsteværelset og derfra opdagede de flere og flere mangler. De kontaktede advokat, forsikring mv. De havde korrespondance

med sagsøgte. Søen af vand var nok fra blandingsbatteri. Afløbet var blevet sløj-fet ved renoveringen. Det blev udbedret af husforsikringen. De fandt også for-kert monteret vandlås. Fugtpletter blev ved med at komme, selv der var fore-taget udbedring af andre skader. De kontaktede byggesagkyndig, der gennem-gik kælderen og hulmursisoleringen. Den første vinter blev de nødt til at købe en varmeblæser. Han har løbende været i kontakt med Person 1 fra Sagsøgte ApS og forsikrings-selskabet. Til sidst vendte Person 1 ikke længe tilbage på henvendelser. Person 1 havde lovet at skifte rude, men skiftede den ikke. Ejendomsmægleren sendte penge, da de heller ikke kunne få fat i Person 1. Ejerskriftforsikringen kunne heller ikke få fat i Person 1. De kontaktede advokat for at få bistand. Person 1 kunne han få fat i ved at anvende andre telefoner uden vis nummer. Person 1 henviste til ejerskifte-forsikringen. Den tidligere tilstandsrapport har han fundet efterfølgende. Ejen-dommen svarer ikke til det, som den blev solgt som. Det var i bund og grund et sminket lig, som de havde købt. Ejer har boet på ejendommen, og de kunne der-for først overtage ejendommen i foråret. De viste, at det var en ejendom fra 1930'erne. De forventede, at ejendommen var som beskrevet i salgsoptillingen. Terrænniveauet og forhold vedrørende plader fik han først rigtig kendskab til fra den byggesagkyndige i 2016. Der fik han det sort på hvidt. Han kunne, når han gik rundt om huset set, at pladerne stak op, og at fliserne var over sokkel, men er ikke selv fagkyndig. Han sendte e-mail i 2017 for, at der var noget sort på hvidt. Kloakudbedring blev anmeldt/foretaget i 2015. De opdagede generelt flere skader efterhånden, som flere af manglerne blev udbedret på ejendom-men. Tilbuddet på filtningen var i forbindelse med hulmursisolering. Der var omfangsdræn på nogle af siderne af huset. Pladerne var sorte og så ud svarende til gulve på en færgе.

Person 1 fra Sagsøgte ApS har forklaret, at han er uddannet indenfor shipping. Hans hovedforretning er biludlejningsvirksomheden "Virksomhed". Sagsøgte ApS stiftede han i forbindelse med køb af ejendom. Han havde forinden kun investeret privat i ejendom og havde ikke i øvrigt erfaring med ejendomme. Han har selv boet med sin familie i den omtvistede ejendom i en kort periode. Han fandt ejendommen på tvangsauktion. Det lignende en ejendom, der trængte til istandsættelse, og hvor en ældre dame havde boet for-inden. Planen var at renovere ejendomme og sælge den. Boligen skulle gøres salgsklar. Han fik ikke tilstandsrapporten i forbindelse med købet af ejendom-men på tvangsauktion. De havde før benyttet Person 2 og indhentede tilbud fra ham på renovering af ejendommen. Der blev lavet gulve i stueetagen og ta-get blev eftergået. Alt det der står i tilbuddet, er det, der blev lavet. Kælderen blev tillige lavet, herunder lofter og vægge. Gulvet blev lavet. De lagde tæpper på. De lavede badeværelse i kælderen. Det var et andet byggefirma, der lavede badeværelset, og det ville overraske ham, hvis der ikke monteret membran. Forventning var, at der skulle hulmurs-isoleres. Person 2 kunne se, at der tid-ligere havde været hulmurs-isoleret, og der kunne ikke let hulmursisoleres igen.

Det var opfattelsen, at der var hulmursisoleret. Det gjorde han også klart overfor den byggesagskyndige. Han nok skimmet energi-rapporten. Terrænniveaue havde han ikke skænket en tanke før sagen. Det har ikke været drøftet med håndværkere. Til ekstrakten side 89 forklarede han, at det var han hustru, der var til stede. Det var dog ham, der havde udført skemaerne. Til ekstrakten side 91 forklarede han, at kælderen virkede normal. Han havde ikke givet oplysningerne, der fremgår af tilstandsrapporten i punkt 5.1. Han har svaret, at han ikke vidste, at der var etableret dræn. De har ikke lavet arbejder med plader, dræn mv. De har ikke rørt ved disse arbejder. De har ikke set eller været opmærksom på det. Han var tryk ved, at der tidligere var hulmursisoleret. Det var ikke behov herfor, da det var der i forvejen. Der blev lagt ny træterrasse. Han bestred, at Sagsøger 1 ikke kunne få fat i ham pr. telefon. Der er ikke en eneste mail, som han ikke har besvaret. Han har pr. kulance sendt VVS'eren til at udbedre mangler. Han oplevede ikke selv fugt, da han boede der med sin familie. Først i 2017 blev han bekendt med indsigelser vedrørende større ting på ejendommen. Efter overtagelsen gik de i gang med renoveringen. Før renoveringen var det en almindelig kælder uden badeværelse. Han kom jævnligt på ejendommen. Oplysningerne om hulmursisolering har han fra håndværkerne. Han har modtaget både energirapporten og tilstandsrapporten. Det var en omfattende renovering, men der var ikke tale om totalrenovering. Ved en totalrenovering ville der skulle laves flere ting som eksempelvis nyt tag. Salgsopstilling har han modtaget fra ejendomsmæglerne, og han fandt her ikke anledning til kommentarer til salgsopstillingen.

Skønsmand har forklaret, at han kunne vedstå skønsrapporterne. Ved sikring af kælder skal der tages hensyn til, huse ikke tidligere har haft dette. Man graver ned langs vægen og gøre den synlig og renser den. Herefter monteres platonplader, der lukkes ved plade som en tagryg. Vandet vil så løbe på ydersiden af pladen og for enden af pladen vil der være et dræn og afløb til brønd, der pumper vandet væk. Der var ikke platonplader, jf. skønsklæringen. Der skal ikke graves langt ned for at se dette. På foto 10, 11 og 12 vil det kunne konstateres ved lille et lille nedgravning. Fugt i kælderen skyldes de manglende platonplader. Det vil pt. ikke være billigere få udbedret, da entreprenørerne har nok at lave pt. Det er generelt ikke blevet billigere. Foto 31 og 32 viser, at der burde være pudset helt ned, men det er lavet for hurtigt. Fotoene viser, at vand vil løbe bagved platonpladen. Der er ikke en vandnæse. Håndværkeren burde have opdaget dette. At næse og platonplade manglede, da han filtsede ejendommen. Til niveauet for terræn forklarede han, at der på huset var malet en kunstig sokkel. Det lægger man mærke til. Det har ikke været den oprindelige sokkel. Skønsmanden bekræftede, at det burde være opdaget af håndværkeren. Til hulmursisolering forklarede han, at Vidne bistod med det. Der har tidligere været hulmursisoleret, men ikke i tilstrækkeligt omfang. Ved udskiftning af vinduer bør man kunne konstatere, at der ikke er isolering. Det burde man have opdaget ved udskiftning af døre og vinduer for ellers

lukke man øjnene. Det var inddækningen, der var skyld i fugtproblemerne. Der var forskellige formere for montering og afslutninger som vandnæse. Det er ikke i strid med gældende regler henset til husets alder. Det man har lavet med platonplader mv. er ikke lavet korrekt. Selve platonpladen er ca. 15 mm og herudover skal der være en vandnæse. Den ligger under jorden og vil ligge un-der flisen. Når man pudser en sokkel, skal fliserne fjernes og fjernes godt ned under det, som skal pudses. Det er for at sikre en vandtæt overflade. Han vil al-tid grave jord væk, og der vil man opdage, at der er problem med platonplade mv. Nogle byggesagskyndige vil opdage det og andre vil ikke. En byggesags-kyndig burde nok opdage det. Niveaueet er forkert angivet til K0, da det ikke alene er af kosmetisk karakter. Hulmursisolering kan sætte sig, men ikke 50-70%. De fik oplyst om nymalet, og en køber vil derfor ikke kunne konstatere fugt.

Fagmand Vidne fra OBH-gruppen har forklaret, at han har foretaget fugt- og skimmelundersøgelse. Han har foretaget målinger og sammenholdt med denne type ejendom og renoveringerne. I kælderen var forhøjet niveau i alle rum. Han målte også helt op til loftet, og det er usædvanligt med fugt her, da der er omfangs-dræn. Det kan give problemer i de bærende konstruktioner. Det er også unormalt ved et fungerende omfangsdræn. Til ekstrakten side 274 for-klarede han, at det vil kræve destruktive indgreb. Væggene er malet med forket maling, da fugten ikke kan smides. Fugten vil gå højere op i konstruktionen. Han kunne ikke konstatere om, der var anvendt forkert maling. Vækstområder blev fundet i kælderen. Defekte drænplader kan være en forklaring på fugten. Vækstområde skal fjernes for at hindre ny skimmel. Til ekstrakten side 296 for-klarede han, at de fandt tømrersvamp, det går ind og ødelægger. Der er tillige vækst og skimmelsvamp. Opklodsningen var ikke korrekt. De konstaterede, at der ikke var våd-rumsmembran, da der normalt trækkes membran længere ud. De har ikke fjernet fliser i den forbindelse. Der så ikke ud til, at der var våd-rumsmembran. Den manglende membran kan være medvirkede til skaderne i etageadskillelsen. Priserne er generelt steget. Årsagerne har han udtalt sig om på baggrund af sin mangeårige erfaring. Til ekstrakten side 290 forklarede han, at der to steder var meget højt niveauet. Over 90 er fugtigt og over 140 er vådt. Kælderen var ikke pakket, som årsag til fugten. Til ekstrakten 297 forklarede han, at vådrums-membran skal være over badekar og helt op. Til ekstrakten side 293 forklarede han, det er unormalt, at fugten går til loft.

Sagen blev sluttet.