

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12146

Besigtigelsesdato:	19.12.2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Fejl som er udbedret af ejerskifteforsikring, men hvor der er betalt selvrisko.

1,1. Dårligt udført sokkelpuds menes ikke umiddelbart at være nævnt i tilstandsrapport xx. (Skade accepteret af ejerskifteforsikring og skaden er afhjulpet.) Punktet udgår, bortset fra spørgsmål om selvrisko.

1,2. Manglende lovpligtig røgalarm, rep. af ulovlige udendørs spots og elinstallationer menes ikke umiddelbart at være nævnt i tilstandsrapport xx. (Skade accepteret af ejerskifteforsikring og skaden er afhjulpet.) Punktet udgår, bortset fra spørgsmål om selvrisko.

1,3. Klinker på gulve i køkken, 2 x toilet bad, baggang & entre mangler fuld vedhæftning til underlaget, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx. (Skade accepteret af ejerskifteforsikring og skaden er afhjulpet.) Punktet udgår, bortset fra spørgsmål om selvrisko.

1,4. Tyndpuds på gulv i garage mangler fuld vedhæftning til underlaget, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx. (Skade accepteret af ejerskifteforsikring og skaden er afhjulpet.) Punktet udgår, bortset fra spørgsmål om selvrisko.

1,5. Sokkelhjørner er ikke korrekt udført i det de kuldebroisolerede sokkelblokke ikke er samlet forskriftsmæssigt, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx. (Skade accepteret af ejerskifteforsikring og skaden er afhjulpet.) Punktet udgår, bortset fra spørgsmål om selvrisko.

	2. Skader/fejl som er beskrevet i tilstandsrapport nr. xx af 23.10.2007, men ikke medtaget i tilstandsrapport nr. xx besigtiget den 24.10.2007 men først dateret den 06-11-2007. 2,11. Der er en revne i murværk ved garageport i fals længst mod øst samt en enkelt afskallet sten foroven, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 2,12. Nogle studsfuger er dårligt fyldte. Disse ses stedvis efterfyldte med mørtel, der afviger lidt i udseende. Der ses endvidere stedvis lidt salpeterudslag, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 2,13. I garagen mangler lidt finish/ efterreparation langs gulv/væg - et enkelt sted ved loft, ved rør i væg samt mellem murværk/letbeton ved garageporte, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 2,14 Der mangler finish ved loftlem i garage, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 2,15 Der er svindrevne langs gulv/sokkel i garage. Lecablokke delvist synlige, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 2,16 Nogle af de tilskårne tagsten ved skotrender er meget små splinter. Falder ud i skotrende efter kort tid, også selvom de bliver klæbet med fugemasse eller lignende, hvilket ikke er anført i xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 2,17 Skotrender er ikke udført i forsænket plan med overside af spær, således at regnvand på undertaget ledes uhindret i skotrende, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udar-
--	--

	bejdet 2 uger tidligere.. 2,18 Dele af tagrender har bagfald, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 2,19 Tildannet gulvflise ved indgang til bruseniche i badeværelse mod vest er revnet, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 2,20 Alle rør og ventiler i teknikskab er uisolerede, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 2,21 Der er intet afløb ved udvendig spulehane. Belægningen har dog faldet væk fra hus/mod vej, hvilket ikke er anført i tilstandsrapport xx, men nævnt i den rapport som er udarbejdet 2 uger tidligere. 3. Forhold som forsvinder mellem første rapport (nr. xx) til den anden (nr. xx), og som ikke er udbedret. 3,1 Facaderne ses med få små revner bl.a. ved visse vinduer. 3,2 Indvendig dobbeltdør kan ikke fikseres foruden i dørtrin. 3,3 Få tagsten bør tilrettes. 3,4 Tagnedløb ses uden tæt krave ved terrænet. 3,5 Tagrum bør ventileres i nødv omfang via kip gavle og udhæng. Således bør ventilation ske over isolering /under tagsten ved udhæng i nødv. omfang. Pt. se at der er helt tæt ved undertag dog bemærkes at undertaget er oplyst diffusionsåbent. 3,6 Visse el- install / dæksler eftergås / tjek-
--	---

	kes af ejer. 4. Klage over ændret konklusion Konklusionerne mellem rapporterne: (nr. xx) ”huset er næsten nyt. Der er dog enkelte forhold at bemærke i nærværende rapport ” (nr. xx) ” Yderst velbygget ejendom, hvilken ses bygget i gode gedigne materialer, - og ses vel vedligeholdt uden væsentlige fejl og mangler ” Efter vores opfattelse er konklusionen i rapport (nr. xx) et forsøg på, at tegne et skøn-maleri af ejendomme – og dermed øge værdien samt gøre den mere salgsbar. Vi kan ikke genkende konklusionen på vores ejendom. Og hvorledes kan en ejendom sådan ændre karakter på 2 dage?
Klagers påstand:	Vedrørende oversigten over klagepunkter, anfører klager: Fejl anført under punkterne 1,1 til 1,5: På baggrund af ovenstående punkter mener vi at xx skal godtgøre os vores tabte selvrisiko som beløber sig til kr. 28.000. Fejl anført under punkterne 2,11 til 2,21: På baggrund af ovenstående punkter mener vi at xx skal godtgøre os kr. <u>287.500</u> + moms til udbedring af skaderne. Beløbene fordeler sig som følger: 2,11 Anslået udbedringspris 5.000 kr. 2,12 Anslået udbedringspris 80.000 kr. 2,13 Anslået udbedringspris 35.000 kr. 2,14 Anslået udbedringspris 500 kr. 2,15 Anslået udbedringspris 15.000 kr. 2,16 Anslået udbedringspris 10.000kr. 2,17 Anslået udbedringspris 100.000 kr. 2,18 Anslået udbedringspris 25.000 kr. 2,19 Anslået udbedringspris 2.000 kr. 2,20 Anslået udbedringspris 5.000 kr. 2,21 Anslået udbedringspris 10.000 kr.

	Fejl anført under punkterne 3,1 til 3,6: På baggrund af ovenstående punkter mener vi at xx skal godtgøre os kr. 131.500 + moms til udbedring af skaderne. Beløbene fordeler sig som følger: 3,1 Anslået udbedringspris 9.000 kr. 3,2 Anslået udbedringspris 2.500 kr. 3,3 Anslået udbedringspris 30.000 kr. 3,4 Anslået udbedringspris 15.000 kr. 3,5 Anslået udbedringspris 50.000 kr. 3,6 Anslået udbedringspris 25.000 kr. Fejl anført under punkt 4: Efter vores opfattelse er der tale om en væsentlig værdi forskel på konklusionen og de rent faktiske forhold på ejendommen. Beløbet vurderes til at være 2000 kr/m2. På baggrund af ovenstående mener vi at xx skal godtgøre os (2000 x 212 m2) = 424.000 kr. på grund af værdi tabet. Klagers konklusion: Totalt mener jeg er xx skal godtgøre mig kr. 975.750 incl. moms. Som fordeler sig på følgende: 28.000 kr. tabt selvrisko. udbedring af fejl og skader: 419.000 kr. incl. moms og værditab på 424.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS anfører følgende: Vedr.: Klage over tilstandsrapport på xx. Vi har beset ovennævnte villa og med udgangspunkt i klageskrift af 13.09.12 skal vi herefter markere vor iagttagelse af de enkelte fejl og mangler således: Mørtelfugerne: - Ses i ganske få pos. Med ubetydelige slid, hvilket vi antager, er almindeligt forekommende med tiden. Der forekommer ikke slid i 2007-08. Garage: - Garagen ses under igangværende finisheftergåelse. - Gulvet ses aktuelt stedvis afskallet. Defekten forekommer ej for fem år siden.

	Tagsten i skotrenderne: - Ved aktuel gennemgang ses ingen nedfaldne tagsten el. stenstumper i renderne. Skotrender: - Skotrenderne ses aktuelt absolut tætte. - Udførelsen var gængs i 2006, idet renderne på daværende tidspunkt ofte ikke blev undersøgt. Tagrenderne: - Stedvis ses mindre vandansamlinger i renderne. Ved oprensning anses renderne dog vandrette. Varmearrangement: - Der er ikke BR Krav ang. Isolering af VVS rør i Teknikskab. Udv. Spulehane: - Der er ikke krav om pladsafløb under udv. Spulehane. - Dog er det tilrådeligt at etablere fald i belægningen væk fra tapstedet. Tilstandsrapporten: Tidligere tilstandsrapport er udarbejdet dagen før vor rapport. Derfor har vi ikke kunnet registrere den, antagelig fordi den ikke var indmeldt. Sælger oplyser at der ikke var udfærdiget tidl. Rapport under vor gennemgang den 24.10.07 Sælgers kommentarer til rapporten: Vi har noteret at sælger har kommenteret rapporten som retvisende jf. side 7/14 3. linje. Med venlig hilsen xx
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej, enkelte lette byger.
Øvrige forhold:	Der er ikke noget at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Klagepunkterne 1,1 til 1,5 2.15 samt punkt 2.19 kommenteres ikke af undertegnede, da de udbedres/er udbedret af forsikringen.

Punkt 2.11:

Revner i begge murfalse i sider af portåbning er synlige ved syn. Foto 2.11 og 2.11a (Anført i tilstandsrapport xx, men ikke i de rapporter der klages over.)

Punkt 2.12

Der er stedvis mangelfuld afrensning af mørtelrester på murværket. Der dels tale om mørtelslør og deciderede mørtelrester/klatter. Ses på alle facader.

Nogle studsfuger er dårligt fyldte, disse er flere steder på alle facader forsøgt efterfyldt, tilsyneladende er dette udført af flere omgange, da der er flere forskellige farver på mørtlen, som der er efterfyldt med, og de efterfyldte studsfuger fremstår med stærkt varierende struktur. Foto 2.12, 2.12a og 2.12b.

(Anført i tilstandsrapport xx, men ikke i de rapporter der klages over.)

Punkt 2.13:

Der er huller i spartling ved loft samt dårligt udført spartelarbejde efter indfræste rør i vægge, dette er ej heller malet, desuden mangler fugning indvendigt omkring porte samt mellem murværk og portkarme og mellem murværk og letbetonelement mellem porte.

Foto 2.13, 2.13a og 2.13b.

(Anført i tilstandsrapport xx, men ikke i de rapporter der klages over.)

Punkt 2.14:

Der mangler indfatning omkring loftlem. Foto 2.14

(Anført i tilstandsrapport xx, men ikke i de rapporter der klages over.)

	Punkt 2.15: Er udbedret af forsikring. Punkt 2.16: Flere tagsten er skredet ned p.g.a. manglende fastgørelse, ses ved skotrender og ved grater. Der ligger flere stumper af tagsten, som er faldet ned i skotrenderne og enkelt små stykker nede i tagrenderne. Foto 2.16 og 2.16a. (Anført i tilstandsrapport xx, men ikke i de rapporter der klages over.) Punkt 2.17: Skotrenderne er ikke udført forsænkede i plan med overside spær, dette har medført at lægterne nogle steder er trukket op til kanten af den højtliggende skotrende hvilket har medført at tagstenene nogle steder ved skotrenderne ligger ujævnt, dette ses bl.a. ved skotrende over terrasse foran stue. Foto 2.17. (Anført i tilstandsrapport xx, men ikke i de rapporter der klages over.) Punkt 2.18: Tagrender er konstateret med lille bagfald flere steder. Foto 2.18. (Anført i tilstandsrapport xx, men ikke i de rapporter der klages over.) Punkt 2.19 Er udbedret af forsikring. Punkt 2.20: Alle rør i teknikskab er u isolerede. J. f. B.R. 98 S punkt 7.1.4 skal rør m.v. isoleres mod varmetab efter DS 452 Foto 2.20. (Anført i tilstandsrapport xx, men ikke i de rapporter der klages over.) Punkt 2.21: Der er ikke afløb ved udvendig spulehane. (Anført i tilstandsrapport xx, men ikke i de rapporter der klages over.) Punkt 3.1: Facaderne ses med få små revner bl.a. ved nogle vinduer. Foto 3.1
--	---

	(Dette er stadig synligt, men er forsvundet mellem de to af xx udarbejdede rapporter.) Punkt 3.2: Den indvendig dobbeltdør mellem stue og alrum kan ikke fikseres forinden da der ikke er hul i den buede liste som ligger under dørene. (Dette er stadig synligt, men er forsvundet mellem de to af xx udarbejdede rapporter.) Punkt 3.3: Få tagsten skal tilrettes. Foto 2.17 (Dette er stadig synligt, men er forsvundet mellem de to af xx udarbejdede rapporter.) Se også punkt 2.17. Punkt 3.4: Tagnedløb ses uden tæt krave ved terræn. Foto 3.4 (Dette er stadig synligt, men er forsvundet mellem de to af xx udarbejdede rapporter.) Punkt 3.5: Tagrum bør ventileres i nødv. omfang via kip, gavle og udhæng. Således bør ventilation ske over isolering/under tagsten ved udhæng i nødv. omfang. Pt. ses at der er helt tæt ved udhæng, dog bemærkes at undertaget et oplyst diffusionsåbent. (Dette er stadig synligt, men er forsvundet mellem de to af xx udarbejdede rapporter.) Desuden kunne det ved syn konstateres, at der ikke er udført vindbrædt ved overdækket terrasse, hvorvidt dette er udført langs facader kunne ikke konstateres, men det kunne konstateres at isoleringen ligger tæt mod undertaget. Foto 3.5. Punkt 3.6: Visse el-install. / dæksler eftergås / checkes af ejer. Foto 3.6. (Dette er stadig synligt ved syn, men er forsvundet mellem de to af xx udarbejdede rapporter.) Mange stikkontakter og afbrydere sidder skævt og det trækker/blæser ind ved nogle af stikkontakterne i ydermuren.
--	--

	Punkt 4.0: Klage over ændret konklusion. I konklusionen i den af xx udførte rapporter er anført at ejendommen er vel vedligeholdt, hvilket er irrelevant når der er tale om en ejendom som på tidspunktet for udførelsen af den første af rapporterne udført af xx er nyopført. Ansøgning om byggetilladelse er dateret 2. feb. 2007 og færdigmeldingen er dateret den 28. juni 2007. 4 måneder før sælgeroplysninger er udfyldt til de to første rapporter, idet der kun er to dage mellem de to sæt sælgeroplysninger er udarbejdet. I den først udarbejdede rapport skriver sælger at han har boet i ejendommen i 4 mdr. og 2 dage efter skriver sælger at han har boet i ejendommen i 6 mdr. (rapport nr. xx, den første rapport udarbejdet af xx.) Der er udarbejdet en allonge til tilstandsrapport nr. xx dateret 23 dage efter rapporten, (med rettelse til sælgeroplysninger om at sælger har gjort opmærksom på at der tidligere er udarbejdet en tilstandsrapport), denne allonge er ikke anført i købsaftalen. Der henvises til nummererede fotos af skaderne.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at BS kunne konstatere følgende ved besigtigelsen: Punkt 2.11: Da revnerne i murfalsene var synlige for konsulent nr. xx to dage før BS besigtigede ejendommen, ville de også være synlige for BS ved dennes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 2.12: Da det mindre pænt udførte murerarbejde var synlige for konsulent nr. xx to dage før BS besigtigede ejendommen, ville de også være synlige for BS ved dennes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 2.13: Da den manglende finis og færdiggørelse af

	fuge og malerarbejde i garagen var synlige for konsulent nr. xx to dage før BS besøgtede ejendommen, ville de også være synlige for BS ved dennes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 2.14: Da den manglende finis ved loftlem i garagen var synlige for konsulent nr. xx to dage før BS besøgtede ejendommen, ville de også være synlige for BS ved dennes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 2.16: Da den forkert udførte tilskæring af tagsten ved skotrende var synlige for konsulent nr. xx to dage før BS besøgtede ejendommen, ville de også være synlige for BS ved dennes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 2.17: Da den forkert udførte skotrende var synlige for konsulent nr. xx to dage før BS besøgtede ejendommen, ville de også være synlige for BS ved dennes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 2.18: Da den forkert udførte fald på tagrenderne var synliget for konsulent nr. xx to dage før BS besøgtede ejendommen, ville det også være synliget for BS ved dennes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 2.20: Da den manglende isolering var synlige for konsulent nr. xx to dage før BS besøgtede ejendommen, ville manglen også være synlig for BS ved dennes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 2.21: Der er ikke krav om afløb under en udvendig spulehane, blot skal vandet kunne ledes væk fra huset. Punkt 3.1: Da revnerne var synlige for konsulent nr. xx to dage før BS besøgtede ejendommen, ville de også være synlige for BS ved den-
--	--

	nes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 3.2: Da den manglende fixeringsmulighed var synlige for konsulent nr. xx to dage før BS besigtigede ejendommen, ville dette også være synligt for BS ved dennes besigtigelse den 24.10.2007. Punkt 3.3: Da BS ved besigtigelse den 24.10.2007 kunne konstatere at tagstenene ligger og vrider, p.g.a. skæve lægter, burde det også være synligt for BS ved dennes besigtigelse den 03.07.2008. Punkt 3.4: Da BS ved besigtigelse den 24.10.2007 kunne konstatere at kræve mangler ved tagnedløb flere steder, burde det også være synligt for BS ved dennes besigtigelse den 03.07.2008., da disse stadig mangler. Punkt 3.5: Da BS ved besigtigelse den 24.10.2007 kunne konstatere at der er mangelfuld ventilation i tagrummet, burde det også være synligt for BS ved dennes besigtigelse den 03.07.2008. Punkt 3.6: Da BS ved besigtigelse den 24.10.2007 kunne konstatere at flere stikkontakter og afbrydere sidder skævt, burde det også være synligt for BS ved dennes besigtigelse den 03.07.2008, da de stadig sidder meget skævt. Punkt 4.0: BS skriver i begge rapporter der klages over, at <i>ejendommen er vel vedligeholdt</i>, dette virker ikke særlig relevant, da der er tale om et hus som sælger blot har haft færdigmeldt i 4 mdr. ved første besigtigelse, dog skriver sælger til B at han har beboet ejendommen i 6. mdr.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Alle forhold bortset fra punkt 2.21 burde have været nævnt i tilstandsrapport nr. xx og da ingen af punkterne tilsyneladende er ret-

	tet håndværksmæssigt korrekt, burde de også have været nævnt i rapport nr. xx. Der er generelt tale om fejl og mangler, som er almindeligt kendte og som bør bemærkes i et hvert huseftersyn.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af fejlene og manglerne er anslået ud fra skønsmandens vurdering af materiale- og tidsforbrug og ud fra gældende dagspriser, priserne er beregnet ud fra at alle fejl og mangler udbedres samtidig. Priserne er inkl. moms og stillads, bortkørsel m.v. Punkt 2.11: Udfræsning af de revnede fuger og retable-ring af fugerne. 3.500,-- kr. Punkt 2.12 Da skaderne er jævnt fordelt på alle facader anses det for nødvendigt at udfræse alle fuger og udskifte de sten, som ikke kan renses for mørtelklatter og afslåede flækker. 155 m² => 125.000,-- kr. Punkt 2.13: Udførelse af det manglende maler- og fugearbejde. 5.000,-- kr. Punkt 2.14 Udførelse af indfatning omkring loftlem. 1.500,-- kr. Punkt 2.16 + 2.17: Nedtagning af tagsten etablering af nye forsænkede skotrender og reetablering af undertag og tag. 115.000,-- kr. Punkt 2.18: Retning af tagrender: 7.500,-- kr. Punkt 2.20: Isolering af varme- og vandrør i teknikskab. 3.500,-- kr.

	Punkt 3.1: Omkostningerne er medtaget under punkt 2.12, da disse arbejder ikke kan udføres hver for sig. Punkt 3.2: Etablering af hul i bundskinne til fiksering af bunden af den stående dør. 1.500,-- kr. Punkt 3.3: Tilretning af tagsten er medtaget under punkt 2.16 og 2.17 da tagstenene ikke kan rettes til uden at lægter og skotrende ændres. Punkt 3.4: Montering af kraver ved tagnedløb hvor de mangler. 800,-- kr. Punkt 3.5: Etablering af ventilationshuller i undertag. 5.500,-- kr. Etablering af vindbrædder hvor de mangler. Omfang og pris kan ikke fastlægges uden yderligere undersøgelse. Punkt 3.6: Retning af skævt siddende stikkontakter og afbrydere m.v.. 7.500,-- kr.
Ad 1. Forbedringer:	Da ejendommen var ny ved dato for udarbejdelse af tilstandsrapporten, er der ikke nogen forbedringsværdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da BS ikke var mødt frem ved synet, har der ikke været nogen drøftelse af forlig. Skønsmanden <u>skal</u> anmode parterne om at tage stilling til fordeling af skønsomkostningerne i forliget – 10.000,00 kr. inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	Der er ikke oplyst yderligere til klagepunkterne ved synet.

--	--