

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/07046

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget fredag d. 14. november 2018
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Der er intet koldt vand i den ene vandhane på badeværelset i original bygning.
2. Træbeklædning er utæt i tre gavle. Dette kan medføre indsvivning af fugt og fygesne.
3. Der er råd i vindue ved terrasse.
4. Aftrækskanal er utæt over klapventil på wc/ bad. Dette kan medføre kondenssskade i loft og isolering.
5. Der mangler afløb fra forsænket terrasse/ lysskakte i gavl mod syd. Dette kan medføre fugtopsamling omkring fundament og dermed indsvivning af fugt.
6. Vægfliser er løse og ved at falde ned på wc/ bad i tilbygning mod syd.
7. Ved regnvejlr trækker der vand ind ad kælder døren, da den ikke er tæt.

Klagers påstand:

1. KK frafalder kravet vedr. manglende koldt vand i den ene vandhane på badeværelset i original bygning, da det er blevet KK bekendt, at funktionsafprøvninger ikke er omfattet af huseftersynsordningen.
2. Træbeklædning er utæt i tre gavle. Dette kan medføre indsvivning af fugt og fygesne. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten og skulle have været anført med karakter K3.
3. Der er råd i vindue ved terrasse. KK frafalder kravet, da KK har udskiftet vinduet.
4. Aftrækskanal er utæt over klapventil på wc/ bad. Dette kan medføre kondenssskade i loft og isolering. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten og skulle have

	været anført med karakter K3. 5. Der mangler afløb fra forsænket terrasse/ lysskakte i gavl mod syd. Dette kan medføre fugtopsamling. KK vurderer, at det flisebelagte område foran kældervinduer er en lyskasse og er derfor omfattet af huseftersynsordningen. 6. Vægfliser er løse og ved at falde ned på wc/ bad i tilbygning mod syd. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten og skulle have været anført med karakter K2. Forholdet er anerkendt af ejerskifteforsikringen, men KK har en selvrisiko på kr. 5.000,-, som KK finder, BB skal betale, fordi forholdet skulle have været konstateret af BB. 7. Ved regnvejr trækker der vand ind ad kælderdøren, da den ikke er tæt. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten og skulle have været anført med karakter K3. Samlet erstatningskrav kr. 325.000,- (overslag).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I det følgende er de 7 klagepunkter kommenteret enkeltvist. Idet punkt 1 og 5 ligger udenfor huseftersynsordningen og punkt 3 og 6 er dækket af ejerskifteforsikringen er det alene punkt 2, 4 og 7, der bør være genstand for behandling. Undertegnede mener på baggrund heraf, at klagen bør afvises med henvisning til nævnets mindstegrænse. Kravets størrelse på 325.000 kr. er således undertegnede noget uforstående. Som klagen er blevet forelagt, er der ingen følgeskader af de indklagede punkter og udbedringsomkostningerne vedr. punkt 2, 4 og 7 vurderes samlet at ligge på 3.000 kr. For at imødekomme klager og afslutte sagen er klager pr. 24. september tilbudt 3.000 kr. pr kulance. De 7 klagepunkter, som fremgår af klageskemaet er herunder kommenteret

	enkeltvist: 1. Funktionsafprøvning af VVS-installationer ligger udenfor huseftersynsordningen og har derfor ikke været en del af besigtigelsen. 2. Forholdet er omfattet af huseftersynsordningen, men var ikke synligt ved besigtigelsen. 3. Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen og er derfor ikke nærmere kommenteret. 4. Forholdet er omfattet af huseftersynsordningen, men var ikke synligt ved besigtigelsen. 5. Den udvendige terrasse er som udgangspunkt ikke omfattet af huseftersynsordningen, og forholdet gav ved besigtigelsen ikke anledning til nogen anmærkninger i tilstandsrapporten. 6. Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen og er derfor ikke nærmere kommenteret. 7. Forholdet er omfattet af huseftersynsordningen, men gav ikke anledning til bemærkninger ved besigtigelsen. Herudover er det BB's opfattelse, at KK har været bekendt med de anførte klagepunkter, da KK fik en skriftlig køberrådgivningsrapport udlevet dagen før, KK indgik handlen af ejendommen. I rapporten er klagepunkterne anført. På baggrund af ovenstående fastholder undertegnede, at tilstandsrapporten er retvisende og klage afvises med henvisning til nævnets bagatelgrænse. Det er desuden BB's opfattelse, at når KK har været bekendt med klagepunkterne inden indgåelse af handlen af ejendommen, har KK ikke lidt et økonomisk tab.
--	---

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var skyet. Temperaturen var ca. 12-15 grader.
Øvrige forhold:	For at imødekomme klager og afslutte sagen har BB tilbudt 3.000 kr. pr kulance. Dette har KK afvist med følgende begrundelse: Vi har ikke accepteret det kulancetilbud, da vi stadig fastholder de klager over de nævnte punkter, inklusiv de punkter, som er dækket af forsikringsselskaberne, da vi mener den selvrisko, vi har betalt, bør dækkes af BB. I øvrigt kan vi oplyse, at punkterne 2, 4, og 5 er nævnt af vores uvildige tilsynsmand, som gennemgik huset først i maj 2017, altså må de også have været synlige, da KK besigtigede huset sidst i april 2017. Punkt nummer 5 anses ikke som en terrasse, men som en lysskakt til kælderen, og derfor bør indgå i tilstandsrapporten, da den er en del af huset på lige fod med kældertrappen. Punkterne 3 og 6 mener vi, KK bør dække selvriskoen på, da ingen af punkterne er nævnt i tilstandsrapporten, men tydeligt burde have været det. At dette kunne overses af en professionel tilsynsmand, er vi meget uforstående for, da vores egen tilsynsmand opdagede det på få sekunder. Afslutningsvist var købsaftalen betinget af, at en sætningsskade ikke var i bevægelse. Derfor havde vi bestilt en tilsynsmand til at komme og vurdere, om den var i bevægelse. Da vores mundtlige købsaftale kun tog forbehold for denne skade, og intet andet, var det ikke muligt at tage højde for andre bemærkninger, da vi dagen efter skriver under på den skriftlige købsaftale.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 2 <i>"Træbeklædning er utæt i tre gavle."</i>	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter blev syns- og skønsmanden forevist de enkelte bygningsdele, som denne klagesag omhandler. Ejendommen er et ældre parcelhus fra 1967 med et boligareal 130 m² litra A. I 1976 er der opført en tilbygning på 42 m² med tilsvarende stor kælder, litra B. Det samlede boligareal er på 172m² jf. BBR-Meddelelsen. Huset er et traditionelt parcelhus fra 60'erne med henholdsvis terrændæk og kælder – alt støbt i beton. Ydervæggene er ca. 30 cm hulmur med en formur af tegl og bagmur i gasbeton. Taget er et sadeltag af gitterspær, belagt med bølgeeternittagplader. Denne skønserklæring omhandler ikke følgende klagepunkt: - Klagepunkt 1 - med den begrundelse at funktionsafprøvning af vvs-installationer ikke er den del af huseftersynsordningen. - Klagepunkt 3 - da vinduet er udskiftet, så skaden på vinduet har af denne årsag ikke været muligt for syns- og skønsmanden at vurdere. Tagkonstruktionen er som tidligere beskrevet et sadeltag, opbygget af gitterspær, belagt med eternittagplader og en taghældning på ca. 25 grader. Der forekommer tre gavltrekanter, som alle er beklædt med en træbeklædning, udført som en- på tobeklædning. Gavlbeklædning er trukket ud, således beklædning sidder i flugt med vindsleden og ikke som på de fleste i

	flugt med underliggende murværk. Gavlbeklædningen er i årenes løb udtørret, og der er derved opstået synlige åbninger mellem de lodrette samlinger i beklædningen. Der forekommer ingen vindspærre bag ved gavlbeklædningen. Der ses ikke umiddelbart at være sket indtrængning af slagregn gennem beklædningen.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de åbne sprækker, som ses i tre gavlbeklædninger, på besigtigelsesdagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen også var til stede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten og har været muligt at besigtige fra loftrummet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten under kap. 1.5 "<i>Udvendigt træværk ved tag</i>" med en karakter K1 have anført følgende skadesbeskrivelse: <i>"Der ses fra loftrummet i alle tre gavlbeklædninger åbne sprækker i de lodrette samlinger. Note: Der ses umiddelbart ingen følgeskader i form af indtrængning af fygesne eller slagregn."</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at det ikke er muligt at foretage en reparation af træbeklædningen, og det vil derfor være nødvendigt at udskifte hele beklædning i alle de tre gavle. For udskiftning af træbeklædningen i alle tre gavle er det min vurdering, at dette kan udføres for skønsmæssigt kr. 40.000,- Her af udgør kr. 10.000,- til leje af stillads.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes, at træbeklædningen sandsynligvis ikke er fra ejendommens opførelse, men er blevet udskiftet for 20-25 år siden. En forventet levetid for træbeklædning

	vurderes at være ca. 40 år. Ved en udskiftning af træbeklædningen i de tre gavle vil forbedringen derfor være ca. 50% svarende til ca. kr. 15.000,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt. Der henvises i øvrigt til BB's og KK's egne bemærkninger vedr. afslag på forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 4 <i>"Aftrækskanal er utæt over klapventil på wc/bad"</i>	I badeværelse, som hører til den ældre del af ejendommen (1967), forekommer der en aftrækslem i loftet. Luftaftrækket kan reguleres ved at trække i en snor, som så får lemmen til aftrækskanalen til at løfte sig. Ved at kikke op bag lemmen til aftrækskanalen ses selve aftrækskanalen ikke at slutte tæt ned til rammen til aftrækslemmen.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at aftrækskanalen fra loftrummet ikke sluttede tæt ned til rammen til aftrækslemmen på besigtigelsesdagen i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten og har været muligt at besigtige fra gulvet i badeværelset.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten under kap. 1.4 <i>"Hætter / aftræk"</i> med en karakter K3 have anført følgende skadesbeskrivelse: <i>"Aftrækskanal for aftræk fra det lille badeværelse slutter ikke tæt ned til aftræksramme i loftet. Note: Der er risiko for, at fugtig luft fra badeværelset trænger op i tagrum og øger risiko for fugtskader og skimmeldannelse."</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For korrekt montering af aftrækskanal til rammen kræver dette, at isolering i tagrummet omkring aftrækskanalen fjernes, hvorefter aftrækskanalen kan monteres korrekt. Dette vurderes at kunne udføres for kr. 800,-
Ad 1. Forbedringer:	Korrekt montering af aftrækskanal vurderes ikke at udgøre en forbedring.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt. Der henvises i øvrigt til BB's og KK's egne bemærkninger vedr. afslag på forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 5 <i>"Der mangler afløb fra forsænket terrasse / lysskakte i gavl mod syd"</i>	Mod syd/ vest for enden af tilbygningen (opført 1976) forefindes en nedsænket flisebelagt terrasse, som er ca. 1 meter over gulvniveau i kælder, men stadig noget under det øvrige udvendige terræn. Der forekommer et fald på flisebelægningen væk fra bygningen. Der ses ingen afløb i den flisebelagte terrasse.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at terrassen har forekommet på samme vis på besigtigelsesdagen i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten som på den for afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke, at BB har begået en fejl eller forsømmelse ved ikke at beskrive, at der ikke forekommer afløb af det flisebelagte område/ terrasse syd/ vest for ejendommen. <i>I henhold til "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige" kap 4.</i> <i>I "Grundlæggende begreber og retningslinjer for bygningsgennemgangen" er der anført:</i> <i>"Havemure og terrasser, der er en konstruktiv sammenbygget del af besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet. Er der for eksempel tale om en større overdækket terrasse, skal det overvejes at angive den med selvstændigt litra. Den Bygningssagkyndige skal dog altid vurdere forhold ved grunden, der kan medføre skader på bygningen, som for eksempel vand på grunden, der kan kræve særlig sokkelhøjde."</i> Det vurderes ikke, som den nedsækkede terrasse er og forefindes og med fald væk

	fra hus, bør skærpe BB's opmærksom for, at der evt. vil kunne stå vand på terrassen. Det er ligeledes syn- og skønsmandens vurdering, at terrassen ikke er en bygningsdel og grundlæggende ikke er omfattet af huseftersynsordningen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For etablering af afløb fra terrasse vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 40.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Da der ikke forefindes afløb fra terrassen, vurderes etablering af afløb fra terrasse som en 100 % forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt. Der henvises i øvrigt til BB's og KK's egne bemærkninger vedr. afslag på forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 6 <i>"Vægfliser er løse og ved at falde ned på wc/ bad i tilbygning"</i>	I badeværelse i tilbygning (1976) er der opsat vægfliser på alle vægge. På væg ud mod henholdsvis værelse og gang er vægfliser opsat direkte på en spånplade. På væg ind mod værelse vurderes disse spånplader at være bagbeklædningen af de klædeskabe, som vender ind mod værelset. Vægfliser mangler genereret vedhæftning, og der ses område, hvor flere vægfliser er faldet af. Hvor vægfliserne stadig har vedhæftning på spånpladevæggene, forekommer disse med hulrum bag fliser, og flere steder ses flisefugen at være defekt, som følge af den manglende vedhæftning. På de øvrige vægge i dette badeværelse forekommer vægfliserne med en god vedhæftning til deres underlag.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at vægfliserne, opsat på spånplader, på de to vægge ind mod værelse og gang har forekommet løstsiddende og med defekte fuger i forbindelse med BB's gennemgang af badeværelset for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vurderes dog, at der ikke direkte har forekommet manglende/ nedfaldne vægfliser.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB burde i forbindelse med gennemgangen af ejendommen havde registreret de løse vægfliser i badeværelset i tilbygningen og anført forholdet i tilstandsrapporten med følgende skadesbeskrivelse og en karakter K3: <i>"Vægfliserne på de to indervægge i badeværelse er løstsiddende, og der ses</i>

	<i>som følge heraf revnedannelser i flisefugerne.</i> <i>Note: Det vurderes, at vægfliserne er uden for de vandbelastede områder i badeværelset, men da vægfliserne er opsat på organisk materiale – spånplade, vil der kunne ske opfugtning i pladerne.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at vægfliserne på de to indervægge skal nedtages, og der skal monteres en ny vandfast og vådrumseget pladebeklædning, inden kan foretages en vårrumssikring, og der på ny kan opsættes vægfliser. Ovenstående arbejde vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 28.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Henset til at det ikke er hele badeværelsets flisebeklædning, som udskiftes, men kun de to indervægge, hvor vægfliserne er løstsiddende, vurderes dette som en reparation og ikke som en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt. Der henvises i øvrigt til BB's og KK's egne bemærkninger vedr. afslag på forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 7 <i>" Ved regnvejr trækker der vand ind ad kælder døren"</i>	I tilbygning (1976) forefindes der kælder. Indgang til kælderen sker via udvendig kældertrappe. I kælderskakten forefindes der afløbsbrønd for afvanding af vand fra trappen og i selve skakten. Der forekom fald hen mod afløbet i kælderskakten. Indgangsdøren er en almindelig yderdør med træbundstykke. Indvendigt er kældergulve belagt med klinker, og der forekom inden indikationer for indtrængning af fugt under dørtrinet til kælder døren.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at såvel kælderskakt og kælder dør forefandtes i samme stand i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at BB ikke burde have anført i tilstandsrapporten, at der kan forekomme indtrængning af vand under kælder dørtrinet. Dette begrundes med, at der forefindes afløb i kælderskakten, og årsagen til, at der kan løbe vand ind under kælder dørtrinet skyldes, at afløbet i kælderskakten kan tilstoppe, og derved opstemmes der vand i kælderskakten. Ligeledes ses der på kældergulve ingen indikationer for indtrængning af vand.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at anføre en udbedringspris, da det vurderes, at den væsentligste årsag til indtrængning af vand under kælder dørtrinet skyldes underdimensioneret eller tilstoppet afløb/ kloak.

Ad 1. Forbedringer:	Evt. rensning eller reparation af kloakken vurderes ikke at udgøre en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt. Der henvises i øvrigt til BB's og KK's egne bemærkninger vedr. afslag på forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.