

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Beklædning er for tæt på terræn. 2. Montagemetoden af facadebeklædning ikke korrekt udført. 3. Manglende afstandslister bag facadebeklædning. 4. Montage af beklædning i gavltrekanter ikke korrekt udført. 5. Udhæng (underbeklædning) ikke korrekt fastgjort. 6. Aftræk fra badeværelser og køkken (emhætte) ført ud i udhæng og facade.
Klagers påstand:	Overstående forhold har været til stede da BB besigtigede ejendommen med henblik på at udarbejde tilstandsrapporten, hvorfor han burde have registreret forholdene i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke han har begået fejl idet der ikke er registreret skade de pågældende punkter, og har ikke yderlig kommentar ud over tidligere fremsendt svar mail til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	9°C skyfrit Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et nyere længehus (2017) med indbygget carport, opført med let facade i træ som er overfladebehandlet med olie. Beklædningen fremstår som 1 på 2 udtryk men af typen der er fer/not samlet. Udhæng og underbeklædning af malet træ. Ejendommen er opført som selvbyg/medbyg.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Beklædning er for tæt på terræn	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Hele vejen omkring bygningen er der belægningssten i ca. en meters bredde helt ind mod soklen. Afstanden fra terræn til underkant er mindst inde ved bagvæggen inde i carporten hvor der er 1-2 cm fra underkant til belægningssten. Afstanden øges ud af carporten da belægningen er med fald ud ad til. På facaderne er der en gennemsnitlig afstand på 6-7 cm bygningen rundt, dog er der lidt mindre afstand ved hjørnet af huset ind mod carporten hvor belægningen går lidt op og samme falder med belægningen i carporten. Der er ikke konstateret nedbrud nogen steder i beklædningen. Ligeledes er der ikke konstateret misfarvninger fra opsprøjt nogen steder på beklædningen.
Ad 1. Konklusion:	Det er almindelig kendt at der er et minimumskrav til afstanden imellem underkant af facaden og terræn, og at tommelfingerreglen er min. 100mm. Jf. Træ 55, anbefales en afstand fra underkant facadebeklædning til terræn og fast belægning på mindst 200-300mm for at undgå opsprøjt og tilsmudsning af beklædningen, og specielt lodret stillet facade beklædning bør der holdes en god afstand til terræn. Afstanden til terræn kan reduceres til 100-150mm hvis terræn langs facaden er dækket af et mindst 400mm bredt og 200mm dybt drænet stenlag af runde søsten. Afstanden fra underkant beklædning til terræn er i dette tilfælde mindre end det anbefalede.

Ad 1. Fejl og forsømmelse:	I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige - maj 2017 er skadesbegrebet defineret i 5 hovedgrupper, hvor den tredje er fejl der kan føre til en skade. Håndbogen beskriver følgende under dette punkt: <i>Fejl</i>, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Det vil f.eks. kunne være: • udførelsesfejl (fx manglende ventilation af et tagrum og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter m.v., hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid m.v.) • materialefejl (fx udviklingskader som var i de første asbestfri eternitplader der blev produceret i perioden 1984 til ca. 1988) • konstruktionsfejl (f.eks. dampspærre på den kolde side af konstruktionen). Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. Det vurderes bl.a. på baggrund af bilag i sagen at forholdet har være tilsvarende ved BB's udarbejdelse af tilstandsrapport. Selv om der ikke er konstateret nedbrud i beklædningen ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, burde BB have anført forholdet i tilstandsrapporten, jf. håndbogens retningslinjer. BB har således begået forsømmelse ved ikke at beskrive forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport skulle forholdet være registreret som følgende: (K1) Afstanden er fra underkant af facadebeklædning til terræn er mindre en

	anbefalet, hvilket medfører opfugtning fra opsprøjt fra underliggende belægningssten. Note: Der er ikke konstateret skader som følge heraf ved besigtigelsen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringer kan gøres ved at fjerne/flytte de inderste 400mm belægningssten (med undtagelse ud for døre) og erstatte det med runde sø sten i en dybde af 200mm. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 15.000,00 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes at der ikke er tale om forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Montagemetoden af facadebeklædning ikke korrekt udført.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Facadebeklædningen er monteret med firkantsøm midt i hver bræt. Enkelte steder vrider beklædningen sig nederst, hvor beklædningen går lidt fra i samlingerne.
Ad 2. Konklusion:	I træ 55 er beskrevet at der i bagerste bræt kun monteres et søm, og to i det forreste bræt, når der er tale om 1 på 2 beklædning med fer-not samling, og af søm skal placeres min. 30mm fra kanten. Det kunne konstateres at der er anvendt firkantsøm med en "diameter" på 4mm, som er sømmet midt i hver bræt, i både det bagerste og det forreste bræt. Befæstelsen er således ikke som det er foreskrevet i anvisninger fra Træ 55.
Ad 2. Fejl og forsømmelse:	I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige - maj 2017 er skadesbegrebet defineret i 5 hovedgrupper, hvor den tredje er fejl der kan føre til en skader. Håndbogen beskriver følgende under dette punkt: <i>Fejl</i>, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Det vil f.eks. kunne være: • udførelsestejl (fx manglende ventilation af et tagrum og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter m.v., hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid m.v.) • materialefejl (fx udviklingsskader som var i de første asbestfri eternitolader

	der blev produceret i perioden 1984 til ca. 1988) konstruktionsfejl (f.eks. dampspærre på den kolde side af konstruktionen). Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. Det vurderes at forholdet har være tilsvarende ved BB's udarbejdelse af tilstandsrapport. Selv om der ikke er konstateret en decideret skader i beklædningen ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, burde BB have anført forholdet i tilstandsrapporten, jf. håndbogens retningslinjer. BB har således begået forsømmelse ved ikke at beskrive forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport skulle forholdet være registreret som følgende: (K1) Facadebeklædningen er ikke tilstrækkelig fastgjort. Note: Der er konstateret enkelte brædder der vrider i samlingen som følge heraf ved besigtigelsen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres ved at eftersømme beklædningen, som skønnes at kan udføres for kr. 4.500,00 inkl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Det skønnes ikke at være en forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Manglende afstandslistes bag facadebeklædning.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Beklædningen fremstår som 1 på 2 udtryk men af typen der er fer/not samlet.
Ad 3. Konklusion:	Der var ved skønsforretningen ikke udført destruktiv undersøgelse, hvorfor det ikke kan konkluderes om der er afstandslistes bag facadebeklædningen.
Ad 3. Fejl og forsømmelse:	Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige 2017, beskriver under afsnit 5.02.2.1 Generelt: <i>En bygningsdel betragtes som skjult, hvis der er behov for et destruktivt bygningsindgreb for at foretage en besigtigelse.</i> BB har således ikke kunnet besigtiget forholdet, og har ikke begået fejl eller forsømmelse.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	N/A
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	N/A
Ad 3. Forbedringer:	N/A
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Montage af beklædning i gavltrekanter ikke korrekt udført.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Gavltrekanter er udført af træprofil brædder der er fer/not samlet. Profilet følger hældningen på taget, og er skåret i smig midt på gavlen (under rygningen). Samlingen er sket over bagvedliggende lodret liste. Lige som på facaden ses der enkelte steder hvor beklædningen vrider, åbner sig og er gået fra hinanden i fer/not samlingen.
Ad 4. Konklusion:	Iht. Træ 55 anbefales en afstand på 5-8mm ved samlinger af træ i facaden ved lodrette og vandret samling af træ. Ved gavlbeklædningen er beklædningen med ca. 3-4mm luft enkelte steder, og andre steder tæt samlet. Afstanden følger således ikke anbefalingerne i Træ 55
Ad 4. Fejl og forsømmelse:	I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige - maj 2017 er skadesbegrebet defineret i 5 hovedgrupper, hvor den tredje er fejl der kan føre til en skade. Håndbogen beskriver følgende under dette punkt: <i>Fejl</i>, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Det vil f.eks. kunne være: • udførelsestejl (fx manglende ventilation af et tagrum og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter m.v., hvis dette kan have negativ betydning for bvaninasdelens levetid m.v.)

	• materialefejl (fx udviklingsskader som var i de første asbestfri eternitplader der blev produceret i perioden 1984 til ca. 1988) • konstruktionsfejl (f.eks. dampspærre på den kolde side af konstruktionen). Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. Det vurderes at forholdet har være tilsvarende ved BB's udarbejdelse af tilstandsrapport. Selv om der ikke er konstateret en decideret skader i beklædningen ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, burde BB have anført forholdet i tilstandsrapporten, jf. håndbogens retningslinjer. BB har således begået forsømmelse ved ikke at beskrive forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport skulle forholdet være registreret som følgende: (K1) Der er ikke tilstrækkelig afstand imellem beklædningen på gavltrekanterne. Note: Der er ikke konstateret skade som følge heraf ved besigtigelsen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres ved at tilskære en spalte med dyk-sav. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 2.500,00 inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Det vurderes ikke at være en forbedring
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Udhæng (underbeklædning) ikke korrekt fastgjort.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Udhæng og underbeklædning af malet træ. I dim. 75 x 15mm Underbeklædningen er monteret med dykker eller søm i hver spær, som har afstand C-C 1000mm. Der ses ikke nogen steder hvor underbeklædningen har løsnet sig, eller hænger.
Ad 5. Konklusion:	Det er ikke umiddelbart muligt at se hvad der er sømmet med, men der er sømmet i begge sider af brædderne i hvert spær.
Ad 5. Fejl og forsømmelse:	Da der ikke er synlige skader på underbeklædningen, vurderes det at BB ikke har begået nogen fejl eller forsømmelse
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	N/A
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	N/A
Ad 5. Forbedringer:	N/A
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Aftræk fra badeværelser og køkken (emhætte) ført ud i udhæng og facade.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Aftræksrist fra køkken (emhætte) og det ene badeværelse er monteret i underbeklædningen og med ristelameller vinklet så aftræk ledes ind på facadebeklædningen. Fra det andet badeværelse er aftræksrist monteret i facaden oppe under underbeklædningen, Alle tre steder er der mørke misfarvninger på beklædningen omkring aftræksristene. Der kunne ved skønsforretningen ikke måles forhøjet fugt, lige som der ikke kunne konstateres nedbrud i beklædningen.
Ad 6. Konklusion:	Jf. BR15 står følgende under 8.3 ventilation Stk. 12 <i>Aftrækskanaler fra naturlig ventilation skal føres over tag og have en sådan højde og udformning, at der sikres en tilfredsstillende funktion uden gener for omgivelserne.</i> De tre ventilationsriste ikke er ført over tag som kravet i bygningsreglementet.
Ad 6. Fejl og forsømmelse:	BB har således begået fejl ved ikke at beskrive forholdet.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport, vil forholdet være beskrevet som følger: (K1) Aftræk fra begge badeværelser og køkken er ikke ført over tag som det foreskrives i bygningsreglementet. Note: Der ses en del misfarvninger på træværket omkring aftræksriste, men det vurderes ikke at give nærliggende risiko for følgeskader.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til at føre ventilation over tag skønnes at udgøre kr. 5.000,00 pr aftræk, hvilket giver en samlet omkostning på kr. 15.000,00 inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Det vurderes ikke at være en forbedring.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Ingen