

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedbøjning i tagkonstruktionen 2. Tagkonstruktionen er ikke vindafstivet 3. Nedbøjning på loftet i køkken/alrum 4. Revner i murværk 5. Nedbøjning i murværk over terrassedør 6. Sætning i belægningen ved sandfang
Klagers påstand:	1 – 6: KL anfører, at alle forhold skulle have været anført i tilstandsrapporten og kravet er udbedring af samtlige klagepunkter. KL skønner omkostningen til ca. 100 – 125.000 kr, incl moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1 – 6: BS anfører, at tilstandsrapporten er retvisende i beskrivelsen og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	25 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ældre enfamiliehus i et plan, opført i 1970. Tagkonstruktionen er uudnyttet, gitterspær med eternitplader, se foto 1 og 2. Huset er et murermesterhus, der er ombygget af sælger i 2010. I forbindelse med denne ombygning er en del af en bærende væg i husets længderetning fjernet. Ved en senere ombygning er dørhullet ved terrassedøren mod syd udvidet fra 400 cm til 510 cm, formodentlig i 2015, hvor en havestue blevet fjernet. Se planskitse, foto 3. - - -

Skønsmandens erklæring

BS gennemgår ejendommen i oktober 2020 og KL køber huset dagen efter uden nærmere gennemgang.

KL overtager huset i februar 2021 og viser i denne forbindelse huset frem for venner og bekendte, der bemærker tagets nedbøjning.

KL indbringer på dette grundlag sagen for Klagenævnet i marts 2021 og har ikke siden bemærket følgeskader efter de påklagede forhold.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>1. Nedbøjning i tagkonstruktionen</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Tagkonstruktionen har en nedbøjning i tagfladen mod syd, hvor den langsgående skillevæg er fjernet, se planskitse 3 og foto 4. Dele af nedbøjningen antages at være oprindelig, men er forstærket da væggen blev fjernet i 2010. Der forventes ikke yderligere sætninger og der ses ikke andre følgeskader end at det underliggende loft er skævt, se punkt 3.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da huset blev undersøgt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er primært af visuel karakter, men skal anføres i retvisende tilstandsrapport. BS har som skade nr. 3 i tilstandsrapporten bemærket at... <i>Der ses tagflade mod syd øst over stue, mindre nedbøjning.</i> Vurderingen er <i>grå</i> og i noten bemærkes det, at <i>nedbøjningen vurderes at være indenfor det acceptable område</i>. Ordet <i>mindre</i> er misvisende, men vurderingen som <i>grå</i> skade, skadesbeskrivelsen i øvrigt og risikovurderingen vurderes at være fyldestgørende. Det er en subjektiv vurdering om noget er mindre, men da skaden i øvrigt er registreret og vurderet korrekt vurderes beskrivelsen som dækkende for forholdet.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagkonstruktionen kan oprettes ved at fjerne østgavlen og indlægge bjælker under spærhovederne på begge sider af kippen. Bjælkerne opklodses på hhv. gavlvæggen og de tværgående skillevægge. Omkostningen skønnes til ca. 25.000 kr, incl moms.
Ad 1. Forbedringer:	Afhjælpningen er en reparation og forbedringsandelen sættes til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Tagkonstruktionen er ikke vindafstivet
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Tagkonstruktionen er ikke vindafstivet i tagrummet. Der er ingen trækbånd, tværgående lægter eller andet, der kan give den fornødne stivhed. Se foto 5. Tagskiven bevæger sig derfor når den påvirkes af kraftig vind. I alle fire hushjørner ses vandrette forskydninger i murværket, umiddelbart under spærhovedet. Se foto 6. Disse bevægelser i murværket er en direkte følge af den manglende vindafstivning af tagfladen.
Ad 2. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da huset blev undersøgt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport og da der allerede er opstået skader skal det være med en rød anmærkning under Beboelse / tag: <i>Skadesbeskrivelse:</i> (rød) Tagkonstruktionen er ikke vindafstivet og der ses vandrette bevægelser i facademuren ved alle fire hushjørner <i>Risiko:</i> Skaderne skønnes at være opstået kort tid efter husets opførelse og udvikles næppe i nævneværdig grad <i>Bemærkning:</i> Revnerne i murværket kan udbedres, men vil bryde op igen på tilsvarende måde hvis ikke tagskiven bliver stabiliseret

Skønsmandens erklæring

	Skaden er ikke registreret og tilstandsrapporten er derfor ikke fyldestgørende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vindafstivning af tagkonstruktionen kan udføres for ca. 20.000 kr, incl. moms. Reparationen af de vandrette forskydningsrevner i murværket ved de fire hjørner kan udføres for ca. 8.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Etablering af vindafstivning er en 100 % forbedring, hvor forbedringsværdien sættes til det fulde beløb. Udbedring af skaderne i murværket er en 100 % reparation, hvor forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Nedbøjning på loftet i køkken/alrum
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Loftkonstruktionen i køkken/alrummet hænger ca. 3 cm midt i rummet som følge af nedbøjningen i tagkonstruktionen, jf. klagepunkt 1. Se foto 7. Skævheden er ikke umiddelbart synlig uden brug af laserudstyr, lange vaterpas eller ved trækning af snore. Der ses ingen følgeskader eller tegn på skader i øvrigt og skævheden vurderes ikke at udvikles yderligere.
Ad 3. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da huset blev undersøgt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Udmåling af skævheder i loftet ligger udenfor omfanget af huseftersynsordningen og da der ikke ses egentlige skader som følge af forholdet vurderes det acceptabelt, at skævheden ikke er noteret i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Loftskiven kan presses op til vandret i forbindelse med den under pkt. 1 beskrevne udbedring. Oprettningen af loftet skønnes at kunne udføres for 40.000 kr, incl moms og incl en afsluttende maling af loftet.
Ad 3. Forbedringer:	Afhjælpningen er en reparation og forbedringsandelen sættes til 0.

Skønsmandens erklæring

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Revner i murværk
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der ses revner i murværket på alle fire facadesider. Der ses to typer af revner... - dels trappeformede revner, primært omkring hushjørnerne og ved terrassedørspartiet, se foto 8 - dels vandrette forskydninger i murværket under tagfoden, som følge af den manglende vindafstivning af tagskiven, se foto 6 Revnerne kan udbedres ved almindelig omfugning og reparation og der ses ikke andre følgeskader.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da huset blev undersøgt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	De trappeformede revner er beskrevet med en grå skadesbeskrivelse som skade nr. 5 i tilstandsrapporten. Beskrivelsen af denne skade vurderes fyldestgørende. - - - Forskydningerne i murværket som følge af den manglende vindafstivning er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Der henvises her til bemærkningerne under klagepunkt 2, idet den anførte skadesbeskrivelse også er dækkende for klagepunkt 4.

Skønsmandens erklæring

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der henvises til opgørelsen under klagepunkt 2
Ad 4. Forbedringer:	Der henvises til bemærkningerne under klagepunkt 2.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>5. Nedbøjning i murværk over terrassedør</i>
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Overliggeren over terrassedøren mod syd er underdimensioneret og konstruktionen hænger på midten. Se foto 9. Nedbøjningen måles til ca. 20 mm og er antageligt opstået efter en udvidelse af dørhullet i 2015. Der ses trapperevner i murværket omkring dørhullet, men i øvrigt ikke andre følgeskader.
Ad 5. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da huset blev undersøgt.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport og da der først forventes skader på længere sigt skal det være med en gul anmærkning under Beboelse / ydervægge: <i>Skadesbeskrivelse:</i> (gul) Overliggeren over terrassedøren mod syd hænger på midten <i>Risiko:</i> Skaden er på nuværende tidspunkt primært af kosmetisk karakter, men kan på sigt give revner i det overliggende murværk <i>Bemærkning:</i> Nedbøjningen er på ca. 20 mm på midten Skaden er ikke registreret og tilstandsrapporten er derfor ikke fyldestgørende i beskrivelsen af forholdet.

Skønsmandens erklæring

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overliggeren kan udskiftes for skønsmæssigt ca. 10.000 kr, incl moms
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>6. Sætning i belægningen ved sandfang</i>
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Flisebelægningen omkring sandfangsbrønden ved tagnedløbet mod sydvest synker lidt, se foto 10. Der ses en lunke i flisebelægningen på ca. 2 cm's dybde. Der ses ingen følgeskader eller tegn på anden skade.
Ad 6. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da huset blev undersøgt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten og skal ikke registreres i en sådan da udvendige forhold ikke er omfattet af huseftersynsordningen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 6. Forbedringer:	-
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

