

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1 Der klages over at det ikke er oplyst i TR at spær i garagebygning ikke er korrekt dimensioneret og at der er for lang afstand mellem åsene. Ad. 2 Der klages over at det ikke var oplyst i TR at der ikke var isat branddør (stod ved siden af) og at fyrrum ikke var lukket (der var åbent op til den øvrige bygning). (Ad. 2 blev påtalt og ønsket medtaget som klagepunkt ved skønsforretningen).
Klagers påstand:	K.K. mener at B.B. burde have registreret at spær var med skader og står skæv (ude af lod) og at de spær der er monteret, ikke er identiske med det der fremgår af byggeansøgningen, lige som K.K. også mener at nedbøjningen i tagfladen burde være blevet nævnt i TR. Nedbøjning som har bevirket at tagelementerne åbner i samlinger, og at der jf. K.K. kommer vand igennem når det regner. K.K. påpeger også at det kun er det ene stål vindkryds der er spændt op. K.K. mener også at B.B. burde have registreret at fyrrummet ikke var med tag og var uden dør.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. mener ikke at han har begået ansvar pådragende fejl, da B.B. ikke skal undersøge om spær er i den dimension som der står i byggetilladelsen, da det høre under specialviden, og er uden for huseftersynsordningen. B.B. mener heller ikke at det er en fejl at han ikke har skrevet noget om fyrrummet manglede loft eller dør, da det er noget skorstensfejeren skal påtale.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	12°C sol og tørt Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	K.K. har ikke tegnet ejerskifteforsikring. Bygningen/garagen (litra C) som det drejer sig om er en hal opført i 2010 med beklædning af stålplader (sinusplader) på facader og gavle. Taget er lagt med sandwich elementer i fuld længde (spærfoed til kip) som udvendig er beklædt med tagstenspræget stålplader. Spær er udført af stål, og åse af træbjælker. Fyrrummet er placeret i det ene hjørne af garagen. Ved skønsforretningen var der lagt loft/tag på fyrrum og der var isat branddør til fyrrum. Det blev oplyst at det var K.K. der selv havde forestået dette da skorstensfejeren ellers ikke ville godkende det. K.K. oplyste at de har fået at vide at sælger havde købt stålspærerne, brugte og i en anden dimension end det der var blevet søgt om, bl.a. er der blevet påsvejet så siderne er blevet højre. K.K. blev gjort opmærksom på forholdene vedr. spærerne af en bekendt som arbejder ved et landsdækkende stålspær firma. K.K. oplyste at forholdene vedr. spær ikke har ændret sig i deres ejer tid siden de overtog ejendommen i maj 2023. B.B. oplyser at der ikke forelå tegninger på garagen (litra C) ved besigtigelsen, og at der var en del opmagasinering i garagen hvilket vanskeliggjorde besigtigelsen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Ved besigtigelsen kunne det visuelt konstateres at der på tre stålspær er mindre skævheder/vrid, og enkelte spær ses ude af lod (når der flugtes med bagvedliggende trækonstruktion).

I hver side af tagfladen ses der oplagt fem tagåse. På spærhovedet ses der en flanger i midt imellem de oplagte tagåse, til fastgørelse af flere tagåse.

Tagelementerne ses flere steder med ikke helt tætte samlinger. Dette ses både midt på tagåsene, og i enderne af tagåsene (tæt på spærhovedet). Nogle steder er samlingen helt tæt samlet, også midt over åsen.

Udvendig kan der anes en svag ujævnhed i tagfladen, dog mest ved rygning i den nordlige ende af taget.

Ad 1. Konklusion:

B.B. har ikke registreret skævheder i spær eller nogle af spærene er ude af lod, lige som B.B. heller ikke har registreret at der ikke er monteret åse ud for alle flanger på spærene.

Der forelå jf. B.B. ikke noget tegningsmateriale af garagen ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Jf. dagældende Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige 2020 (revideret udgave af 13. april 2021), kap. 7.1 Indhentning af skriftligt materiale fra ejeren, er den bygningssagkyndige ikke forpligtet til at søge oplysninger hos andre end ejeren eller dennes repræsentant. Derfor har B.B. heller ikke haft mulighed for at vurdere om antallet og dimensionen af spær, samt antallet af åse stemmer overens med tegningsmaterialet.

	Hvorvidt stålkonstruktionen ikke er i overensstemmelse med det der er beskrevet i byggeansøgningen, er forhold der ligger uden for huseftersynsordningen. Skadesbegrebet (kap. 6.3) er i håndbogen opdelt i fire hovedgrupper, hvoraf den første er fysiske skader, som beskrives således: <i>Fysiske skader, som kan konstateres ved en visuel gennemgang af ejendommen, herunder ved hjælp af enkle tekniske redskaber til ikke-destruktive undersøgelser og orienterende målinger, hvilket skævhed i spær godt kan lægges ind under.</i> Den anden hovedgruppe er manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, som beskrives således i håndbogen: <i>Manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Der kan være tale om manglende bygningsdele eller manglende montering af bygningsdele. Registreringen skal omfatte forhold, som man med rimelighed kan forvente er i orden, hvilket antallet af anvendte åse kan lægges ind under.</i> Håndbogens kapitel 6.4 Vurderingsskalaen, beskriver hvorledes den bygnings-sagkyndige skal foretage en vurdering af, hvilke konsekvenser skaden skønnes at få for den pågældende bygningsdel. Det skal også vurderes, hvilke konsekvenser skadesudviklingen kan få for andre bygningsdele. Herunder vurderer den bygningssagkyndige også, om skaden er stabil, eller om den vil udvikle sig yderligere. Der er et betydeligt fagligt skøn forbundet med vurderingen af skaders alvorlighed. Der kan derfor forekomme helt naturlige og acceptable forskelle mellem forskellige bygningssagkyndiges bedømmelse af den samme skade, uden at dette udgør en fejl i rapporten og uden at det kan afgøres, hvilken vurdering der er den mest korrekte.
Ad 1. Fejl og forsømmelse:	Antallet af anvendte åse og om der evt. mangler åse vurderes at være specialviden og ligger uden for huseftersynsordningen, hvorfor det vurderes ikke at være en fejl at

	det ikke er registreret i tilstandsrapporten. Det ville ikke være en fejl at beskrive skævheder i stålspær, og give det karakteren GRÅ HUS. Men da det er en individuel vurdering som beskrevet i kap. 6.4.1 Generelt om vurdering i håndbogen, og at bygningen er opført i 2010 og der er ikke konstateret tegn på skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen som helhed, vurderes det at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl ved ikke at registrere skævheder i spær i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	N/A
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	N/A
Ad 1. Forbedringer:	N/A
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Fyrrummet er placeret i det nordvestlige hjørne af garagen (Litra C). Ved skønsforretningen kunne det konstateres at der er monteret loft/etagedæk og at branddøren er isat. K.K. oplyste at de selv havde udført dette efter overtagelsen for at få skorstensfejerens godkendelse.
Ad 2. Konklusion:	N/A
Ad 2. Fejl og forsømmelse:	Det kan ikke vurderes hvorvidt der er begået fejl og forsømmelse når forholdet/forholdene er udbedret.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	N/A
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	N/A
Ad 2. Forbedringer:	N/A
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen