

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 24/08815

Besigtigelsesdato:	22. november 2024
Ejendommens adresse:	Vibevej12, 4760 Vordingborg
Klager: (I det følgende betegnet som klager / KL)	Ann Saxenfelt og Mikael Rode Nielsen, repræsenteret af Advokatfirmaet Bang/Brorsen & Fogtdal v/ Stine Lind
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / BS)	Anders Bruun Madsen
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som forsikringsselskab / FS)	HDI
Tilstede ved skønsmødet: [Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager. (I det følgende betegnet som klagers muremester XX, bisidder YY, den bygningssagkyndiges tømrer ZZ (osv.) / arbejdsgivers repræsentant, AG, kvalitetsansvarlige KA, o.lign.)]	KL – Ann Saxenfelt + Bisidder + Stine Lind BS
Bilag [herunder relevante tilbud]:	Salgsopstilling og rapport fra ekstern rådgiver (rekvireret ved skønsforretningen)
Dato og navn:	22. november 2024 Christina Schjervig

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætninger i gulv og vægge i stue 2. Kuldebro + misfarvning ved vinduesparti 3. Manglende sælgeroplysninger
Klagers påstand:	Punkterne omkring ujævnhederne på gulvene er markeret med henholdsvis gråt hus og gult hus – markeringer som må karakteriseres som værende helt utilstrækkelige til at henlede købers opmærksomhed på skadernes alvor og behovet for at undersøge årsagerne til gulvenes tilstand nærmere. Der klages også over manglende omtale af den fugt, der er indvendigt i stuen ved det store vinduesparti, som formentlig skyldes en kuldebro i ydervæggen. Den bygningssagkyndige har forsømt at indhente oplysninger fra sælger, som har boet i ejendommen i mange år og dermed må have et betydeligt kendskab til denne og dermed til årsagen til gulvenes funktionssvigt og eventuelt andre fejl eller mangler ved ejendommen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdene er beskrevet i rapporten. I tilstandsrapporten er angivet, at der er ujævnheder på stuegulv (hældende mod have) ved stue a, der er markeret med et gråt hus. Endvidere er det angivet ved vinkelstuen, at der er revner og defekte gulvklinker samt ujævnhed i nærhed af vinduer mod syd, der er markeret med et gult hus. Der er ved den gule skade påpeget at der er tale om alvorlige skader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Snedække, -7 °C
Øvrige forhold:	KL opdagede skaden ved indflytning (1/6-2023) og henvendte sig til en rådgiver, samt meldte skaden til ejerskifte. Rådgiver har udført rapport 7/6-2023. Ejerskifte gik konkurs, og overgik til Domus forsikring. Hele denne proces tog 8 mdr. Efter afslag fra ejerskifte tog KL kontakt til advokat og der blev oprettet sag til Nævnet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Sætninger i gulv og vægge i stue	Der er synlige og mærkbare lunger på stuegulv – både i gulv i Stue a (belagt med tæppe) og vinkelstue (med klinkegulv). Der ses desuden store revnedannelser i klinkegulv ved vinduesparti mod syd og mod vest. Klinkegulv er opdelt af en lille vinkelformet stenrende som er placeret ca. 50 cm fra vinduespartier. Der er i vinkelstue mangelfuld vedhæftning på samtlige klinker inden for stenrenden. Der er beskrevet i TSR nr 20: GRÅ - Der er ujævnheder på stuegulv (hældende mod have) Samt nr 21: GUL – Der er revner og defekte gulvklinter samt ujævnhed i nærhed af vinduer mod syd. Nr 22: GRÅ – Der er gulvklinter der har manglende vedhæftning til underlaget og der ses tillige at være mindre revner i overgang fra klinkegulv ud mod muret indervæg. Der er fuget med elastisk fugemasse mellem klinkegulv og væg mod nord, i en bredde på op mod 2-3 cm, Fugen er revnet. Halvvæg mellem de 2 stuer er med synlig revnedannelse og hældning. Der er desuden en stor revne i væg mod bryggers i stue a. Revnen er delvist udfyldt, men gennemgående i hele væggen, og ses både i bryggers og stue. Der ses mindre revne over dør i bryggers som er beskrevet i TSR pkt. 11. Denne revne var også delvist udbedret. KL oplyser at denne ikke har udbedret disse, hvorfor det må forventes at have fremstået på samme måde da TSR blev udarbejdet. Dog synes det ikke som om revner er udbedret på billeder fra salgsopstilling. Øvrige revner i vægge i stue er ikke beskrevet i TSR. Der er derudover revnedannelse i sokkel som er beskrevet i TSR skade 7 og 9
Ad 1. Konklusion:	Formulering af skade nr 20 er lidt svært at forstå. Det havde været mere optimalt at skrive ”gulvet er skævt og hælder mod have” Det vurderes dog ikke at gulvet hælder mod have, men nærmere at det har en lunke eller nedbøjning ind mod midten af rummet. Når forholdet vurderes som GRÅ, må der have været en sontring eller overvejelse hos BS ift. årsagen. Skæve gulve er ikke normalt, og bør umiddelbart kun gives GRÅ, såfremt det vurderes at det har været således siden opførelsen, eller at der er tale om noget aldersbetinget og forventeligt, som ikke kræver udbedring. Der burde i skaden have været angivet en bemærkning ift BS’ vurdering.

	Der er beskrevet i skade nr 21 at ujævnhed er i nærhed af vinduer mod syd. Dette indikerer ikke, at der er tale om at det meste af gulvpladen har sat sig. Der er tale om synlige og mærkbare lunger i gulvkonstruktion, som rækker ud over begrebet ujævnheder. Hele gulvet i stuen – særligt i vinkelstue er sunket, og ses tydeligt med revnedannelse i klinker på begge sider af den vinkelformede stenrende i gulvet. Det mærkes desuden når man betræder gulvet, både i stue med gulvtæppe og stue med klinker. Revnet sokkel, revnede vinduesrammer, revnet fuge mod ydervæg, revne i væg, lunger i gulvpladen, og revne og skævhed i halvvæg, er alle forhold som samlet burde lede BS på sporet af en sammenhængende skadesårsag. Forholdene indikerer at der er sket en udvikling i konstruktionen efter opførelsen. Forholdene er delvist udbedret med fuge- og spartelmasse, hvorfor det må formodes at sælger kendte til forholdene.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forhold ikke beskrevet tilstrækkeligt. Man bliver som læser ikke gjort opmærksom på sætninger i huset. Det er BS opgave som sagkyndig både at beskrive hvad han/hun ser, men også at komme med en bemærkning til årsag når dette skønnes nødvendigt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vinkelstue: GUL: Der er revnede klinker, og klinker med mangelfuld vedhæftning på størstedelen af gulvet. Desuden større sætning/lunke i gulvpladen, og revnede fuger mod ydervæg.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kan ikke vurderes. Der skal foretages geotekniske undersøgelser i forhold til bæreevne i jorden. Herefter tages stilling til om der skal støbes nyt terrændæk, eller laves punktfundamenter og selvbærende dæk.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedringer, medmindre der foretages udgravning og efterisolering af gulvkonstruktion. Dermed er efterisolering en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Kuldebro + misfarvning ved vinduesparti	Der er mørkfarvning af indvendig væg/murværk i hjørne mod nordvest. Forholdet er skjult bag gardinet. Der er umiddelbart ingen udvendige skader på murværk her. Udvendig fuge mellem mur og vinduesparti synes intakt.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet vurderes at skønnes kuldebro/lettere opfugtning i hjørne. Mørkfarvning af vægge og vindueslysninger bør som udgangspunkt beskrives i TSR. Det er angivet i SIK's "skade og vurdering" side 13: "Når de enkelte rum besigtiges, registreres de indvendige skader på døre og vinduer. Det kunne være skader vedr. misfarvning pga. skimmel,"
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af forhold.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GRÅ – der er misfarvning af væg i hjørne mod nordvest i vinkelstue. Forholdet vurderes at skyldes kuldebro.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen, behøver ingen udbedring
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	-

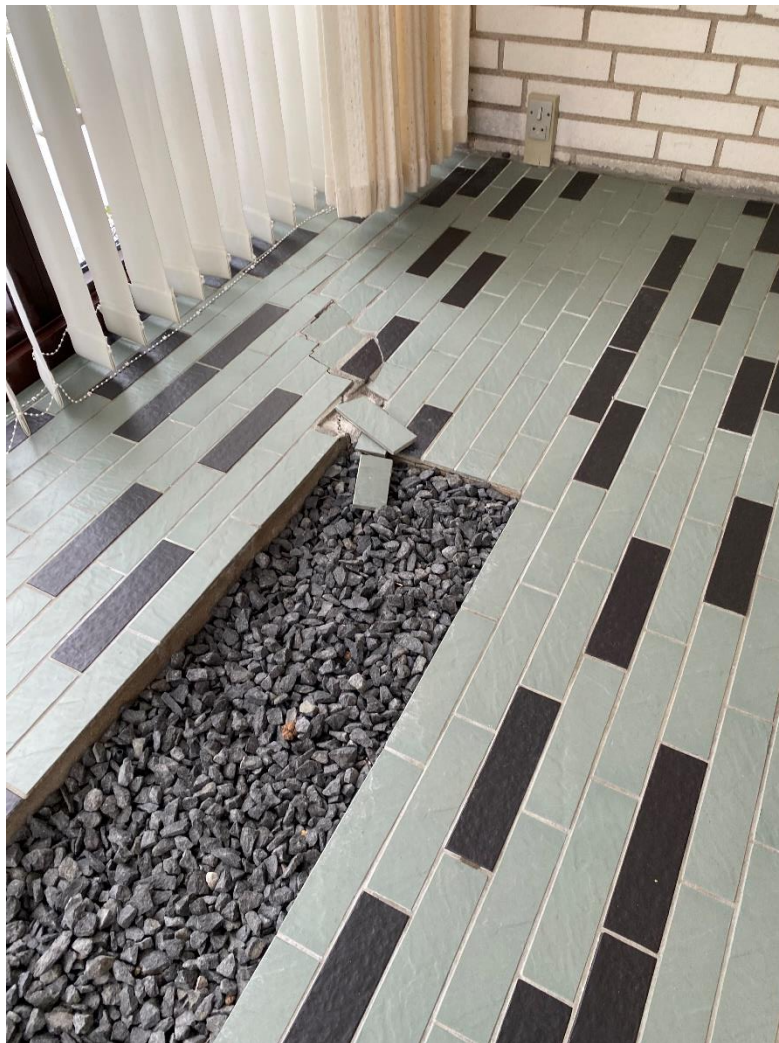
Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Manglende sælgeroplysninger	Der er ingen sælgeroplysninger i TSR. Sælger er angivet som ejer, og ikke som dødsbo. KL oplyser at sælger er nyligt enke og har boet i huset i 30 år. Der er i TSR angivet ” Ikke modtaget/fået indhentet sælgeroplysningsskema” Det fremgår af SIK’s vejledning 6: <i>” Inden den bygningssagkyndige foretager et eftersyn af ejendommens bygninger, skal sælger udfylde et spørgeskema. Det er en forudsætning, at den bygningssagkyndige accepterer skemaet i Husweb, inden det egentlige eftersyn kan påbegyndes.”</i> <i>” Det er ikke altid, en sælger kender den konkrete ejendom. Det kan være, hvis sælgeren ikke har boet i eller driftet ejendommen. I sådanne tilfælde skal det altid begrundes, hvorfor spørgsmålene om ejendommen er fravalgt.</i> <i>Spørgsmålene om bestillingen af tilstandsrapporten skal derimod altid besvares, og som udgangspunkt skal den, der bestiller tilstandsrapporten, svare på spørgsmålene. Det er typisk sælger, men kan eksempelvis også være en bobestyrer, en arving eller en boligadvokat, der forestår salget af ejendommen. I den situation har den bygningssagkyndige til opgave at finde ud af, hvem der skal svare på spørgsmålene om bestillervejen, idet inddateringen i Husweb ikke kan igangsættes, før besvarelsen er gennemført”</i> Det fremgår ikke, at der er tale om et dødsbo. Det er ikke begrundet hvorfor sælgeroplysninger ikke er udfyldt. BS husker ikke den konkrete situation, eller hvorfor SO ikke er udfyldt.
Ad 3 Konklusion:	BS har ikke fulgt regler og vejledning for indhentning af sælgeroplysninger.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-

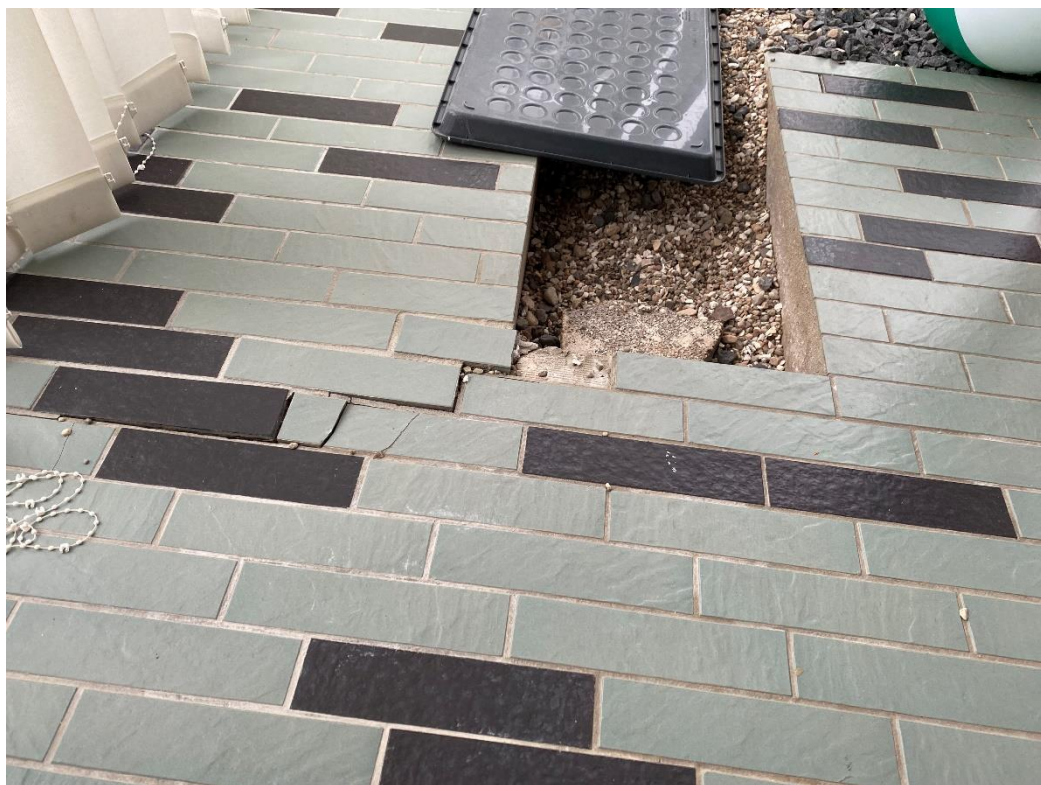
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	KL oplyser at sælgeroplysninger er vigtige i forhold til sælgers loyale oplysningspligt, og at SO kunne have fortalt mere om ejendommen og de skader og udbedringer som er forsøgt.

FOTOS

J.nr. 24/08815



Ad 1 – Revner og løse klinker, samt synlig sætning



Ad 1 – Revner og løse klinker, samt synlig sætning



Ad 1 – Fuge mellem væg og gulv. Her var sofa placeret ved tilblivelse af TSR.



Ad 1 – halvmur med revner og sætning

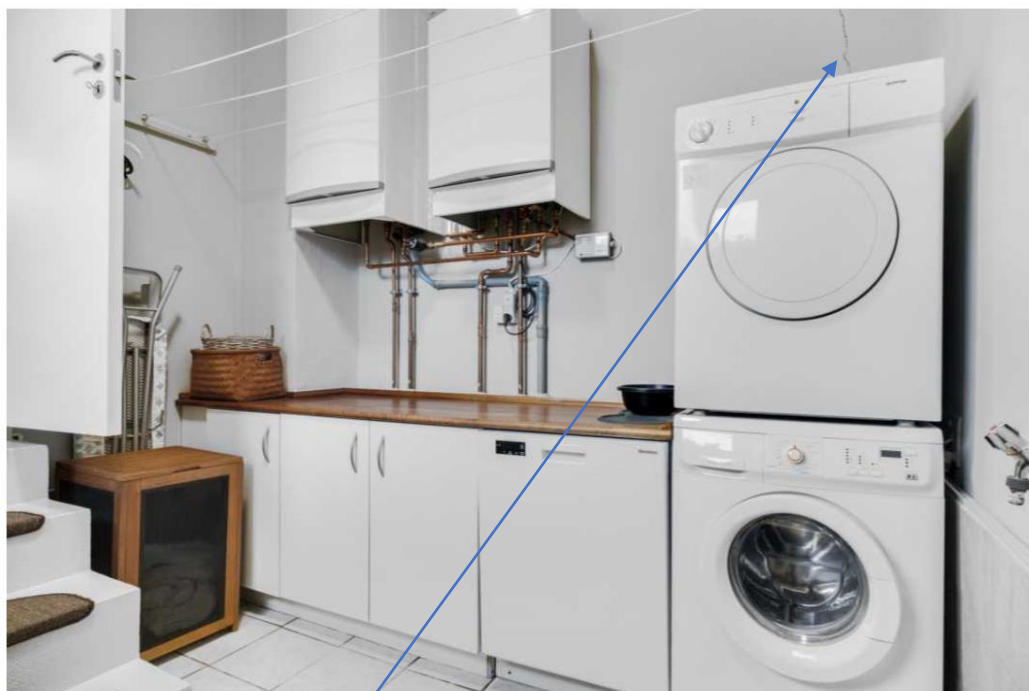




Ad 1 – halvmur og flisegulv hælder ind mod midten



Ad 1 – udspartlet revne i væg i stue a (mellem stue og bryggers)



Ad 1 - Bryggers. Billede fra salgsopstilling dateret 2/2/2023.
Synlig revnedannelse



Ad 1 - Stue. Billede fra salgsopstilling dateret 2/2/2023.
Synlig revnedannelse



Ad 1 – revnet over dør i bryggers (skade 11 i TSR)



Ad 1 – revne i væg mellem bryggers og stue A



Ad 1 – murværk og sokkel i hjørne mod nordvest



Ad 1 – revnet sokkel og vindueselement (et revnet vindueselement er yderst usædvanligt)



Ad 2 – Stue. Billede fra salgsoptstilling dateret 2/2/2023. Gardiner dækker for kuldebro/misfarvning



Ad 2 – mørkfarvning af murværk.



Ad 1 + 2. Gulv som er revnet og misfarvning i hjørne