

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Fjedrende gulve i hele huset burde have været registreret med UN i tilstandsrapporten trods BS' forbehold for tilgængeligheden på grund af faste tæpper, møblering og fast inventar. 2. Forbehold for besigtigelsen af gulvene er usagligt, da gulvene burde have været omtalt i tilstandsrapporten, uanset de faste tæpper, og burde have medført aftale om en kikkertundersøgelse af gulvkonstruktionen. 3. Der er ikke foretaget stikprøvekontroller som forskrevet i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige (2017). 4. Sokkel på sydvendt gavl er i direkte kontakt med jorden og opfugtet. 5. Forvitrede mørtelfuger ved sålbænk på sydvendt gavl. 6. Sokkel på vestvendt facade er i direkte kontakt med jorden og opfugtet. 7. Skimmelvækst ved fodpanel i sydvendt indervæg i opholdstue. 8. Skimmelvækst på sydvendt fundament i opholdstue. 9. Skimmelvækst i nordvestvendt soveværelse, gulv er sunket. 10. Spor af skimmelsvamp i vestvendt indervæg i opholdstue. 11. Defekt gulvbelægning i sydøstvendt kammer. Punkt 4 og punkt 6 samt punkterne 7-10 behandles samlet i skønserklæringen under henholdsvis Ad 4 og 6 og Ad 7-10.
Klagers påstand	KL har fået udarbejdet en byggeteknisk rapport fra xx dateret 23. december 2020, og på baggrund af denne har KL over for OBH Rådgivende Ingeniører gjort gældende, at især gulvkonstruktionen samt svampeangreb ikke har være fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapport med lb.nr. H20-04-xxxx-xxxx, som forelå ved salg af huset til KL. Der klages derudover over flere skader på bl.a. sokkel, mur m.fl. som nævnt i oversigt over klagepunkter.
Den bygningssagkyndiges forklaring	BS' repræsentant og FS har i henhold til mail af 7. maj 2021 fra FS' skadesbehandler afvist, at BS har begået fejl ved udarbejdelsen af den nævnte tilstandsrapport under henvisning til, at BS i tilstandsrapporten har nævnt, at der er fugt i gulv i værelse mod sydøst, samt at der er risiko for skader på gulvkonstruktionen som følge af tilstoppede ventilationsriste i sokkel, som er placeret for tæt på terræn.

	Der henvises derudover til, at der er taget forbehold i tilstandsrapporten på grund af faste tæpper på gulve samt tæt møblering af huset på besigtigelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Ved besigtigelsen 3. april 2023 kl. 9.00 var der solskin og ca. 5°C
Øvrige forhold	KL oplyste ved besigtigelsen for skønssagen, at man havde opdaget, at kloak ved sydgavl er tilstoppet og utæt. Da dette forhold ikke er omfattet af huseftersynsordningen, er der ikke taget stilling til denne oplysning.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Fjedrende gulve i hele huset burde have været registreret med UN i tilstandsrapporten trods BS' forbehold for tilgængeligheden på grund af faste tæpper, møblering og fast inventar.
Ad 1. Konklusion	Det kunne ved skønsforretningen konstateres, at der i gang er en lunke i det tæppebelagte gulv ved dør til køkken, og i værelse mod nordvest er gulv fjedrende og lidt skævt i venstre hjørne ved ydervæg. I værelse mod sydøst er der tydelige skader på gulv i hjørne ved siden af skab samt ved ydervæg. Denne skade er af BS korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Gulv i køkken er et nyere korkgulv og uden synlige skader. Ved besigtigelsen kunne det derudover konstateres, at tæppebelagte gulve i stue stedvist er fjedrende og med mindre lunger samt knirkelyde. Dog hovedsagelig i hjørner og langs sydgavl. Gulv i stue langs sydgavl fjedrer en del og i en grad, som antyder skader på underliggende konstruktioner, og der ses mindre misfarvninger på væg/fodpanel i hjørne mod sydøst. Der kunne med Gann Hydromette måles 59 % fugt i væg ved fodpanel i hjørne af stue mod sydvest. Skaderne vurderes at kunne hænge sammen med de for lavt placerede ventilationsriste i sokkel, som BS har anført under punkt 4.2 med følgende tekst: <i>"K3 Ventilationsriste er tilstoppede og placeret for tæt på terræn.</i> <i>Note: Der er risiko for indtrængning af overfladevand, der kan medføre skader i gulvkonstruktion."</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser	<u>Værelse mod sydøst:</u> Synligt trægulv. Det vurderes, at skader på gulv i værelse mod sydøst er beskrevet korrekt. <u>Værelse mod nordvest:</u> Synligt trægulv. Mindre skade på gulv i værelse mod nordvest vurderes at være beskrevet i tilstandsrapporten, men her kunne der ud over den beskrevne skade ved radiator mærkes fjedring og eftergivelse i gulvet specielt i hjørne til venstre for radiator. Såfremt dette har været muligt at konstatere ved en visuel gennemgang, burde forholdet have været anmærket i tilstandsrapporten, men det kunne ikke ved skønsforretningen afgøres, om dette forhold har været synligt og tilgængeligt ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

	<u>Gang ved køkken:</u> Gulv i gang er belagt med fast væg-til-væg-tæppe. I gang er der en lunke eller mindre sætning i gulv foran dør til køkken og det vurderes, at denne har været mærkbar ved besigtigelsen for tilstandsrapporten. Gulv under tæppe ved lunken er eftergivende og "knaser" ved almindelig færden. Skaden er skjult under tæppebelægning, men vurderes at have været konstaterbar ved besigtigelsen og burde have fremgået af tilstandsrapporten, da den er placeret i et meget benyttet gangareal. <u>Stue:</u> Gulv i stuen er belagt med fast væg-til-væg-tæppe. Ved færden på gulv i stuens almindelige gangarealer forekommer der mindre ujævnheder under tæpper, og gulv er let fjedrende. Forholdet vurderes at være inden for, hvad der er forventeligt i ældre huse. Dette under hensyntagen, til at huset var møbleret ved besigtigelsen for tilstandsrapporten, og det derfor ikke skønnes at have været muligt at mærke gulvets fjedring langs vægge og i hjørner. Langs sydgavl i stue er der tydelige tegn på, at der tidligere har stået en stor reol eller skænk, og stuen har tydeligvis været indrettet med en del møbler, dog ikke mere end normalt møbleret. BS' registrering af de tilstoppede ventilationsriste er ikke fyldestgørende, idet det kan konstateres, at der kun er to riste i soklen – én ved indkørsel mod sydøst og én ved værelse mod nordvest. Disse to riste vurderes ikke at være tilstrækkeligt til at opnå den fornødne luftcirkulation under gulvene, uanset om de havde været uden tilstopning. BS konstaterer i tilstandsrapporten, at overfladevand kan trænge ind og beskadige gulvkonstruktion. BS nævner ikke den manglende ventilation af hulrum under gulve, eller hvilke konsekvenser dette kan have. Det vurderes, at forholdet omkring manglende ventilation af hulrum under gulve sammen med det forhold, at BS kunne konstatere opfugtning af og væsentlige skader på gulv i værelse mod sydøst, burde have skærpet BS' opmærksomhed på eventuelle yderligere skader på gulvene i hele huset. En følgeskade af for lavt siddende riste i sokkel vil, som BS anfører, være skader på gulvkonstruktionen umiddelbart bag risten på grund af indtrængende overfladevand, mens mangelfuld ventilation af hulrum under gulvkonstruktionen i hele huset vil kunne have mere udbredte følgeskader. Et forbehold for gulve på baggrund af tæppebelægninger vurderes ikke at fritage BS for at registrere og risikovurdere de skader, som har kunnet konstateres. BS har i afsnittet 'Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring' samt i samtidigt udarbejdet energimærkerapport lb. nr. xxxxxxxx registreret husets gulve som terrændæk, hvilket antyder, at BS ikke har
--	---

	været tilstrækkeligt opmærksom på sammenhængen mellem riste i sokkel, manglende ventilation og de konstaterede skader. De synlige skader på gulv og tilstoppede ventilationsriste vurderes med ovenstående undtagelser at være beskrevet af BS, men uden hensyntagen til, at skaderne kunne være mere udbredte end visuelt kunne konstateres.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skade på gulve generelt anmærkes svarende til: <i>UN Da der er konstateret opfugtning og væsentlige skader på gulv i værelse mod sydøst samt mindre skader i gang og i værelse mod nordvest, og da hulrum under gulve er mangelfuldt ventileret, kan der være risiko for, at forholdet er mere udbredt og evt. berører underliggende konstruktioner.</i> <i>Note: Årsag til skaderne på gulve kan være mangelfuld ventilation af hulrum under gulve, men dette og omfanget af skaderne bør undersøges nærmere.</i> Skade i gang ved køkken anmærkes svarende til: <i>UN I gang er gulv ved dør til køkken eftergivende og med en mærkbar lunke.</i> <i>Note: Årsagen til skaden kendes ikke, og forholdet bør derfor undersøges nærmere.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Fjernelse af skadede gulve inkl. berørte bjælker. Levering og montering af nye gulve. Samlet pris: 225.000,00 kr. inkl. moms Fradrag for den anførte K3-skade for gulv i værelse mod sydøst: 35.000,00 kr. inkl. moms Pris for øvrige skader på gulve: 190.000,00 kr. inkl. moms
Ad 1. Forbedringer	Husets gulve er lagt i 1966 og er dermed 57 år gamle. Levetid på gulve af denne type er sat til 70 år, jf. SBI 2012-05-1. Forbedringsværdien udgør herefter 81 % = 153.900,00 kr. inkl. moms. Restværdi: (190.000 – 153.900) = 36.100 kr. inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	Forbehold for besigtigelsen af gulvene er usagligt, da gulvene burde have været omtalt i tilstandsrapporten, uanset de faste tæpper, og burde have medført aftale om en kikkertundersøgelse af gulvkonstruktionen.
Ad 2. Konklusion	En tilstandsrapport baseres på en visuel gennemgang, og destruktive indgreb ved f.eks. en kikkertundersøgelse skal derfor ikke foretages ved besigtigelsen. Det forudsættes heller ikke, at den bygnings sagkyndige skal tage initiativ til at aftale, at der foretages destruktive indgreb i forbindelse med huseftersynet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Ingen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	-
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 2. Forbedringer	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser	-
Ad 2. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3.	Der er ikke foretaget stikprøvekontroller som foreskrevet i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige (2017).
Ad 3. Konklusion	I håndbogen fremgår det, at den bygningssagkyndige skal udføre "stikprøvemæssige kontroller", hvilket ikke er det samme som at udføre stikprøver. Stikprøvemæssige kontroller betyder, at ikke alle brædder eller mursten ol. kontrolleres, men at bygningen ses som en helhed, hvor gennemgangen foretages stikprøvemæssigt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Ingen.
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	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4 og 6.	Sokkel på sydvendt gavl og vestvendt facade er i direkte kontakt med jorden og opfugtet.
Ad 4 og 6. Konklusion	Normalt er sokkel altid i direkte kontakt med terræn, og det må formodes, at klagen hentyder til, at sokkelpuds ikke er ført under terræn. Jf. Sikkerhedsstyrelsens vejl. nr. 7, HVAD SKAL SOM UDGANGSPUNKT REGISTRERES IKKE I EN TILSTANDSRAPPORT, side 6, skal det ikke nævnes i en tilstandsrapport, hvis sokkelpuds mangler eller ikke er ført under terræn.
Ad 4 og 6. Fejl og forsømmelser	Ingen.
Ad 4 og 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 4 og 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 4 og 6. Forbedringer	-
Ad 4 og 6. Eventuelle forligsdrøftelser	-
Ad 4 og 6. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5.	Forvitrede mørtelfuger ved sålbænk på sydvendt gavl.
Ad 5. Konklusion	Der ses revnede og overfladeforvitrede mørtelfuger ved vindue mod syd. BS har i skade 2.1 i tilstandsrapporten nævnt revnede fuger, men ikke forvitrede fuger, med karakteren K2. Teksten er ikke fyldestgørende, men vurderes dog at beskrive murværk med skader, som vil kunne udvikle sig yderligere.
Ad 5. Fejl og forsømmelser	BS burde have været mere specifik og beskrivende i sin skadestekst, men en mere tydelig tekst vil ikke ændre omfanget af de reparationer, som skal til for at udbedre forholdet.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	<i>K2 Der er revner og forvitrede fuger i facademur ved vindue mod syd.</i> <i>Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må påregnes.</i>
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Forholdet vurderes ikke at være forbundet med merudgifter til udbedring.
Ad 5. Forbedringer	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser	-
Ad 5. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7-10.	Skimmelvækst ved fodpanel i sydvendt og vestvendt indervæg i opholdstue samt på væg i værelse mod nordvest. Gulv er sunket i nordvestvendt soveværelse.
Ad 7-10. Konklusion	Der var ved skønsforretningen lidt misfarvninger på væg og fodpaneler i hjørne af stue mod syd. Der sås desuden mindre misfarvninger på væggenes tapeter over fodpanel enkelte steder i stue samt i værelse. Der er ved skønsforretningen ikke taget biologiske prøver af misfarvningerne. Det oplyses af KL, at det meste af sydvæggen i stuen var skjult bag en stor reol eller skænk, og spor efter denne er stadig synlige på gulv og væg. Der foreligger i sagen flere meget uskarpe billeder fra ejendomsmæglerens salgsprospekt, som oplyses at vise husets møblering på besigtigelsestidspunktet. Billedmaterialet giver dog ikke et klart billede af, hvad der kunne observeres ved en visuel besigtigelse, og hvad der måtte have været dækket bag møblering. Det kan derfor ikke ved skønsforretningen med sikkerhed fastslås, om den bygningssagkyndige har kunne se forholdene ved sin gennemgang af huset.
Ad 7-10. Fejl og forsømmelser	Ingen.
Ad 7-10. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 7-10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 7-10. Forbedringer	-
Ad 7-10. Eventuelle forligsdrøftelser	-
Ad 7-10. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11.	Defekt gulvbelægning i sydøstvendt kammer.
Ad 11. Konklusion	Defekt gulv i sydøstvendt kammer/værelse er beskrevet i tilstandsrapport punkt. 7.2 med: <i>"K3 Trægulv har trænedbrydning, stor afstand i samlinger og skader - enkelte steder mod sydøst i værelse mod sydøst.</i> <i>Note: Der er målt forhøjet fugt. Forholdet er af et sådant omfang, at der er risiko for følgeskade på underliggende bygningsdele."</i> Skaderne vurderes korrekt beskrevet.
Ad 11. Fejl og forsømmelser	Ingen.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 11. Forbedringer	-
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser	-
Ad 11. Eventuelt	-