

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. BS burde have registreret, at huset er opført meget tidligere end 1950, jf. ejerskifteforsikringsselskabets redegørelse i klagesagens bilag. 2. BS burde have registreret, at ud over murbier var årsagen til den meget medtagne gavl på staldens sydvendte gavl, at der mangler ståltegl over de tre vinduer. 3. BS burde have registreret bagfald på det flade tag. 4. BS burde have registreret, at husets konstruktion med meget store spænd kunne være overbelastet af fuldt udnyttet første sal. 5. BS burde have konstateret, at der ikke er ventilation i taget.
Klagers påstand	KL har fået helt eller delvis dækning vedrørende klagepunkt 2, 3, 4 og 5, men ønsker at få dækket sin udgift til selvrisikoen på 5.000,00 kr. pr. skade for disse punkter. Med hensyn til klagepunkt 1 mener KL, at da ejerskifteforsikringsselskabet skønner huset til at være væsentlig ældre end anført i tilstandsrapporten, vil forsikringsdækningen også blive reduceret, og KL ønsker kompensation for dette tab. KL har ikke opgjort sit tab i forbindelse med aldersproblematikken.
Den bygningssagkyndiges forklaring	BS afviser at have begået fejl ved at sætte husets alder i henhold til det i BBR registrerede byggeår. BS' arbejdsgiver har tilbudt 4 x selvrisiko á 5.000,00 kr. altså 20.000,00 kr. til fuld og endelig afgørelse. Forliget skal dække selvrisikoen for klagepunkt 2, 3 og 4 samt for udbedring af ventilationshætte i stald, som ejerskifteforsikringen også har tilbudt at dække. Klagepunkt 5 er ikke en del af forliget, idet dette er dækket af ejerskifteforsikringen, og KL ikke skal betale selvrisiko for dette punkt, da den maksimale selvrisiko for KL er på 20.000,00 kr.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	6°C og delvist overskyet.
Øvrige forhold	Klagepunkt 1 og 2 oplyses udbedret af ejerskifteforsikringsselskabet. Klagepunkt 3 klagebehandles af ejerskifteforsikringsselskabet. Klagepunkt 4 og 5 skadesbehandles af ejerskifteforsikringsselskabet, jf. dog forsikringsselskabets e-mail af 11. september 2023, hvori der gives tilsagn om dækning vedrørende bjælkelag.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Byggeår	Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at huset er opført med 30 cm hulmur, og i SS' bilag 2, pkt. 5, oplyses, at hulumuren er isoleret (se guliering). Ydermure er fuldmurede med røde teglsten i standardstørrelse. Husets synlige sokkel forekommer at være udført i beton. Husets tagkonstruktion er udført som hanebåndsspær med bølgeeternit-belægning B5. Belægningen er med asbest. Spær er delvist udført som 5 x 5" spærfag med bomkanter og barkkanter med en spærafstand på cc 135 cm. Der er mellem disse spær monteret ekstra spær på 45 x 95 mm således, at spærafstanden nu udgør ca. 73 cm. Bjælkeafstand i etageadskillelse er målt til ca. 135 cm. Der findes ikke tegningsmateriale af den oprindelige bygning, men i SS' bilag 1 (se guliering) omtales et stuehus opført på samme sted i 1891. Samme sted oplyses, at huset er restaureret i 1957. Der findes i klagesagen et foto af ejendommen med et stuehus opført på samme sted og i nogenlunde samme størrelse, hvor det ser ud, som om huset er opført med bindingsværk (se nedenfor, fig. 1). Billedet må være taget, efter at en brand ødelagde staldbygninger i 1950'erne. Huset er i henhold til byggetilladelse af 14. marts 1997 yderligere ombygget ved bl.a. udnyttelse af tagetage.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at huset for hovedparten af bygningens konstruktioner vedkommende ikke er de oprindelige. Det skønnes dog samtidig, at der kan være anvendt materialer fra den oprindelige bygning eller eventuelt fra andre bygninger i efterfølgende ombygninger og restaureringer. Dette drejer sig hovedsagelig om barkkantede spær og evt. også bjælkelag i etageadskillelsen. At fastsætte et opførelsesår ud fra bygningens konstruktioner samlet er ikke muligt, og husets overordnede konstruktioner og materialer vurderes, når der ses bort fra eventuelle genbrugsmaterialer, at kunne have været etableret i 1950'erne som anført i BBR. At tagkonstruktionen nu er udført med skalk, som ejerskifteforsikringsselskabet påpeger, er ikke et sikkert udtryk for en bestemt bygningsalder. Dette kan observeres på billedet (se nedenfor, fig. 1) af det oprindelige bindingsværkhus, hvor der ingen skalk er. Den nuværende skalk ved tagfod må altså være etableret på et senere tidspunkt. Bygningens nuværende fremtræden vurderes overordnet set at svare til en bygning fra 1950'erne, og det vurderes ikke at have været åbenbart eller tydeligt ved en visuel gennemgang, at bygningen eller dele af denne kan indeholde ældre bygningsdele.

Ad 1. Fejl og forsømmelser	BS vurderes ikke at have begået fejl under dette punkt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	-
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 1. Forbedringer	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 1. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Manglende ståltegl og mur-bier	Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der er foretaget udbedringer af gavlmur på stald mod syd. Der er monteret nye ståltegl som vinduesoverligger, og fuger i muren er repareret.
Ad 2. Konklusion	Det ikke været muligt at afgøre, hvorvidt skaden burde have været registreret, idet der er foretaget udbedringer efter BS' besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Det ikke været muligt at afgøre, hvorvidt skaden burde have været registreret, idet der er foretaget udbedringer efter BS' besigtigelse.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	-
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter inkl. moms	Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
Ad 2. Forbedringer	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser	Der er tilbudt kompensation for selvrisko på 5.000,00 kr. Dette er afvist af KL.
Ad 2. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Manglende registrering af bagfald på fladt tag	Det kunne ved besigtigelsen for skønsforretningen konstateres, at der er tydeligt bagfald på det lille tagpaptag på karnap mod have. Der var ved besigtigelsen for skønsforretningen klart vand på taget, som havde samlet sig ved hovedhusets tagfod under afslutningen af bølge-ernittagpladerne. Forholdet skyldes sandsynligvis en sætning i underliggende bjælkelag. Se også klagepunkt 4.
Ad 3. Konklusion:	Tagets højde er ca. 2,6 meter over terræn, og skaden vil have været mulig at se ved en visuel gennemgang, såfremt BS havde anvendt stige. Bygningssagkyndige skal medbringe og anvende udtræksstige med en udfoldet højde på 3,5 meter ved besigtigelse af bygninger.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Forholdet bude have været nævnt i tilstandsrapport H- [REDACTED] af [REDACTED].
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	RØD Der er bagfald på tagpaptag over karnap mod have. Risiko: Det vurderes, at der kan være risiko for indtrængende fugt til tilstødende og underliggende konstruktioner.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Eksisterende tagpap og underbrædder bør nedtages, og ny tilsvarende belægning etableres inkl. ny fodblik og med et tagfald på minimum 1:40 mod tagrende. Dette kan betyde, at der skal etableres ny inddækning under hovedtagets nederste del. Det vurderes, at udgifterne til ovenstående vil beløbe sig til 29.000,00 kr. inkl. moms. Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
Ad 3. Forbedringer	Det eksisterende tag på karnappen vurderes udført i forbindelse med seneste renovering i 1997. Tagpap tag med en hældning under 10 grader har en teoretiske levetid på 30 år. Udgiften til udskiftning af tagpap tag på karnap nedskrives til 10 %, altså 2.900,00 kr.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser	Der er tilbudt kompensation for selvrisiko på 5.000,00 kr. Dette er afvist af KL.
Ad 3. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Konstruktive forhold	Ved besigtigelsen for skønsforretningen kunne konstateres, at loftbeklædning i husets sydlige ende var nedtaget, så overliggende bjælkelag var blottet. KL oplyste, at der ved BS' besigtigelse havde været monteret profilbrædder på loft overalt i huset. Det kunne, hvor loftbeklædning var nedtaget, konstateres, at der er stor afstand mellem etageadskillelsens bjælker. Afstanden blev målt til ca. cc 135 cm. Der var enkelte steder opsat "soldater" som understøtninger under bjælker bl.a. ved samling af bjælke ved karnap mod have. Samlingen "hænger" en del og er åbenlyst ikke stabil. I tilstødende lokale, hvor profilbrædder på loft er intakte, sås ikke åbenlyse nedbøjninger ud over, hvad må forventes i ældre bygninger. På underside af profilbeklædning, hvor denne er intakt, er der monteret, hvad kan betragtes som dekorative bjælker med afstand svarende til afstanden mellem bjælker, hvor beklædninger er fjernet.
Ad 4. Konklusion	BS skal registrere skader eller nærliggende risiko for skade, som kan konstateres ved en visuel gennemgang af bygningen uden at foretage destruktive indgreb. Stor afstand mellem bjælker i etageadskillelser er ikke en skade i sig selv. BS skal ikke gætte på, hvordan en skjult konstruktion er opbygget, medmindre der er synlige forhold, som indikerer en skjult skade. Det var, efter KL har fjernet loftbeklædningen, ikke ved besigtigelsen for skønsforretningen muligt at besigtige konstruktionen, som BS har kunnet se den ved sin besigtigelse. Det vurderes ikke at være dokumenteret, at BS ved en visuel gennemgang før nedtagning af loftbeklædningen har kunne konstatere væsentlige skævheder eller nedbøjninger i etageadskillelsen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	BS vurderes ikke at have begået fejl i dette punkt.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	-

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
Ad 4. Forbedringer	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser	Der er tilbudt kompensation for selvrisko på 5.000,00 kr. Dette er afvist af KL.
Ad 4. Eventuelt	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Manglende ventilation i tag	I husets tagrum kunne konstateres, at der er tydelige misfarvninger på underside af tagplader og på spær og lægter. I skunk var der monteret isolering på underside af tagplader. Ventilation i tagrum vurderes at være utilstrækkelig, idet isolering er stoppet tæt ud mod tagplader i skråvægge. I skråvægge sås, hvor det var muligt at besigtige, tegn på, at skum eller isoleringsmateriale udfylder eller blokerer buer/rundinger i tagpladerne, og at der derved ikke kan foregå ventilation via tagpladernes rundinger.
Ad 5. Konklusion	Der er ikke taget biologiske prøver af misfarvningerne i tagrummet, men det vurderes, at der kan være tale om skimmelvækst, og at forholdet har været konstaterbart af BS ved en visuel gennemgang.
Ad 5. Fejl og forsømmelser	Det vurderes, at forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten, idet forholdet er synligt fra loftlem på 1. sal.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	RØD Der er misfarvninger og evt. skimmeldannelser på underside af tagplader og på spær og lægter i husets tagrum. Risiko: Det vurderes, at forholdet vil udvikle sig yderligere. Bemærkning: Husets tagrum og skunke er med utilstrækkelig ventilation.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Isolering på de skrå flader i skunke samt isolering i skråvægges bør fjernes sammen med eventuel andet materiale, som kan blokere for luftcirkulation mellem tagfod og tagrum. Der bør etableres nye udluftningshætter i taget mod tagrummet samt etableres ventilation i begge gavle i tagrummet. Konstateret og synlig skimmevækst bør afrensnes. Der etableres ny og tyndere isolering i skråvægge eventuelt ved anvendelse af isoleringsmåtter. Der regnes ikke med demontering af tag eller andre faste konstruktioner. Det vurderes, at udgifterne til ovenstående vil beløbe sig til 74.000,00 kr. inkl. moms. Heraf skønnes skimmelafrrensning i tagrum og skunke at udgøre 34.000,00 kr. Forholdet om ventilation er dækket af ejerskifteforsikringen, mens skimmelafrrensning ikke er omfattet af forsikringsdækningen.
Ad 5. Forbedringer	Udbedringerne er ikke nedskrevet, da forholdet samlet set kan betragtes som en reparation.

Ad 5. Eventuelle forligsdøftelser	Der har ikke været forligsdøftelser til dette punkt.
Ad 5. Eventuelt	-