SKØNSERKLÆRING:
J.nr. 11133

Besigtigelse d.	20.december 2011
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

d.	

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Fjernet mur mellem stue og havestue, resultere i beboelsen bliver ulovlig, da dagslysforhold og isoleringsforhold i havestue ikke opfylder krav. 2. Det faktiske areal i beboelse og havestue er større end oplyst af BS i sin tilstandsrapport.

Klagers påstand:	De anførte klagepunkter er fremkommet under videresalg af ejendommen, hvor der i den nye tilstandsrapport af 7. januar 2011 fremgår, at fordi en facadeparti/mur er fjernet mellem stuen og havestuen opstår der et ulovligt forhold, da dagslysforholdende herved ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementets krav. Herudover angiver den nye tilstandsrapport, at der er "åbenlyse afvigelser i forhold til BBR", idet beboelsen har et areal på 114 m2 og havestuen 17 m2. I BS tilstandsrapport fra 16.11.2006 er det samlede areal for hele beboelsen (beboelse og havestue) opgjort til 125 m2. KK fremfører, at han ikke har ændret ved nogen forhold på ejendommen og at de påklagede forhold derfor også var til stede under BS besigtigelse i 2006 og rapporten derfor har været fejlbehæftet. Da den nye tilstandsrapport anbefaler at lovliggøre forholdene, mener KK at BS er erstatningsansvarlig for omkostningerne til lovliggørelse.
Den bygningssagkyndiges forklaring: Den bygningssagkyndiges forklaring - fortsat:	BS har ikke selv afgivet forklaring, men der foreligger udtalelser fra BS firmas advokat, samt den ved skønsmødet udleverede afvisningspåstand fra firmaets tekniske chef. Der henvises her til Håndbogen for bygningssagkyndige kap. 3 afsnit 5.05, hvorunder det bl.a. fremgår, at *"den bygningssagkyndige har ret, men ikke pligt til at nævne formentlig ulovlige forhold observeret under bygningsgennemgangen".* Endvidere under henvisning til Håndbogens kap.3 afsnit 4.05 4. og 5. afsnit: *"Det er ikke et krav, men det kan dog anbefales, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten oplyser om evt. åbenlyse afvigelser i forhold til BBR".* Det påpeges, fra samme afsnit, at der ikke skal foretages en egentlig opmåling af ejendommen. Ydermere henvises til Håndbogens kap. 3 afsnit 6.04 3. afsnit: *"Det er ikke den bygningssagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR-ejermeddelelsen eller de øvrige dokumenter*". Da opmåling af ejendommen og kontrol af BBR´s arealoplysninger ikke er en del af Huseftersynsordningen, er der intet grundlag for erstatningskrav som følge af afvigende arealangivelser. Erstatningskrav mod den bygningssagkyndige afvises derfor.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet – rolige vindforhold og temperaturer 8 – 10 grader.

Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring. Det oplyses at der ikke er udført energimærke på ejendommen. Hverken ved ejendommens overtagelse, eller i forbindelse med udfærdiget tilstandsrapport pr. 7. januar 2011.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad1. ---- Fjernet mur mellem stue og havestue, resultere i beboelsen bliver ulovlig, da dagslysforhold og isoleringsforhold i havestue ikke opfylder krav.	Glas i vinduesparti til stue, samt terrassedøren til stuen i hovedhuset, er demonteret. Havestue og stue virker derfor reelt som et sammenhængende rum. Stuen opvarmes med centralvarme fra radiator under det gamle vinduesparti, hvilke delvist ligeledes skal opvarme havestuen/spisestuen. Der er opsat en brændeovn i havestue/spisestuen som supplerings opvarmning. Eneste mulighed for dagslys til begge rum er via sydvendt vinduesparti i facaden i havestue/spisestue. Vinduets karmlysningsareal kan måles til 3,96 m2. Gulvareal i havestue/spisestue kan måles til 13,4 m2. Gulvareal i stuen i hovedhuset kan måles til 21,4 m2 Samlede gulvareal i de 2 rum er derfor 34,8 m2. Da – og nugældende krav til opholdsrums dagslys, fastsætter at karmlysningsarealet mindst skal udgøre 10 % af gulvarealet. (Foto 3 – 4 - 5) Havestuen er reelt opført som en tilbygning med fladt fast og lukket tagkonstruktion. Murede facader med hulmur. gulvkonstruktion med fast trægulv, der skønnes at ligge på betonunderlag. Bygningen er derfor ikke opført som en traditionel havestue, der normalt vil have uisoleret glastag og uisolerede vægge med glasparti fra gulv til loft. Ud fra gældende besigtigelsesregler under Huseftersynsordningen jvnf. Håndbogens kap. 3 afsnit 4.03 (gældende version jan.2007), har skønsmanden foretaget en visuel vurdering af havestuen/spisestuens konstruktioner og isoleringsforhold. Det vil sige der er ikke foretaget nogen former for destruktive undersøgelser. Under disse omstændigheder er det skønnet at konstruktionerne er udført traditionelt for opførelsesperioden (1971 – 1980). Gulve skønnes derfor udført med en Leca betondæk konstruktion. Facader med 75 mm hulmursisolering og tag med 100 mm isolering. Vinduer ses at være udskiftet i 2002 til lavenergiruder.

	(foto nr. 4 – 6 - 7 – 8)
Ad 1. Konklusion:	Det må konkluderes, at selvom dagslyset kan have vanskeligt ved at trænge ind i bunden af stuen i hovedhuset, opfylder vinduernes karmlysningsareal, både da - og nugældende krav i henhold til bygningsreglementet. Det må konkluderes, at den visuelle undersøgelse indikerer, at havestuens isoleringsforhold opfylder da gældende bygningsreglements krav.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået ansvarspådragende fejl ved ikke at have beskrevet forhold omkring manglede dagslysforhold, samt utilstrækkelige isoleringsforhold, da disse forhold ikke kan ses at være mangelbehæftede i henhold til dagældende bygningsreglement. Desuden skal henvises til (dagældende) Håndbogs kap.3 afsnit 5.05, hvor det angives at kun åbenlyse afvigelser af bygningslovgivningen forventes at blive registreret af en bygningssagkyndig.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da der ikke forekommer skader, mangler eller fejl, kan der ikke ansættes omkostninger til udbedring.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*

Ad 2. ---- Det faktiske areal i beboelse og havestue er større end oplyst af BS i sin tilstandsrapport.	BS har i sin tilstandsrapport af 16.11.2006, kun angivet 2 litra på ejendommen. Litra A, beboelse med et areal på 125 m2 (jvnf. BBR), samt Litra B, garage på 28 m2. Hovedhuset angives i BBR til at være opført i 1971 og opført som et længehus med målene L = 14,04 m og B = 8,01 m. Det vil sige i alt 112,46 m2. Havestuen – som reelt i sin konstruktionsopførelse bør betragtes som en fuldmuret tilbygning har målene L = 5,11 m og B = 3,31 m. Det vil sige i alt 16,91 m2. De to bygninger tilsammen har hermed et samlede beboelsesareal på **i alt 129,37 m2** Aktuel BBR udtaget fra OIS den 19.12.2011 angiver et samlede boligareal på 125 m2. og angiver et ”åbent overdækket areal” på 16 m2 i forbindelse med beboelsen. Det må være nærliggende at antage at det ”åbent overdækket areal” på 16 m2 på et tidspunkt er blevet inddraget og ombygget til beboelse, uden det efterfølgende er blevet rettet i BBR oplysningerne. I nyere tilstandsrapport fra 7. januar 2011 angives Hovedhuset som Litra A og udgør 114 m2. Havestuen/udestuen angives som et selvstændig litra B og til at være opført i 2003 og udgøre 17 m2. – Det vil sige i alt 131 m2. Det er skønsmandens vurdering, at tilbygningen er opført langt tidligere, da den i sin konstruktionsopbygning og slidtage bærer præg af at være opført i perioden 1971 – 1980 (foto nr. 3)
Ad 2. Konklusion:	Det må konkluderes, at hverken BBR, eller de to udarbejdede tilstandsrapporter har angivet bygningen/bygningernes korrekte størrelse. Det er dog skønsmandens vurdering at afvigelserne på ca. 4 m2, ikke kan betragtes som ”åbenlyse”.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Jvnf. Håndbogens kap.3 afsnit 4.05 (dagældende fra 2006) angives det, at det <u>anbefales</u> at sammenbyggede bygninger opdeles efter alder og/eller konstruktion. I nugældende håndbog revideret d.26.05.2008 er ordlyden i samme kap.3 afsnit 4.05 blevet skærpet. Da det her fremgår, at huse, der er opbygget i to omgange, **skal** have hver sit Litra –nummer, og ejendomme med forskellige tagkonstruktion **skal** opdeles i litra efter tagets konstruktion.

	Da det ikke angives som et krav ved tidspunktet for BS udarbejdelse af sin tilstandsrapport, at en bygningssagkyndig skal opdele sammenbyggede bygninger i hvert sit Litra, kan BS ikke drages til ansvar for ikke at have foretaget denne opdeling. Jvnf. Håndbogens kap.3 afsnit 4.05 (dagældende fra 2006) angives det endvidere, at det ikke er et krav, men det kan dog anbefales, at den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten oplyser om eventuelle åbenlyse afvigelser i forhold til BBR-ejermeddelelsen. Jvnf. dagældende håndbogs afsnit 4.03 falder det uden for huseftersynsordningen, at der foretages opmåling (dette finder kun sted under Energimærkningsordningen) Under de foreliggende omstændigheder, er det skønsmandens vurdering, at der ikke er begået ansvarspådragen fejl af BS.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Da der ikke forekommer skader, mangler eller fejl, som har medført omkostninger eller tab for ejer, men snarer en værditilvækst af en større ejendom end antaget, kan der ikke ansættes omkostninger til udbedring.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen