

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13074

Besigtigelse d.	16. august 2013.
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.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) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Aftræk fra gaskedel placeret ulovligt. 2. Dør til havestue gennemtæret og rådden. 3. Loftbjælke i stuen er synlig nedtrykket. 4. Ulovlige el-installationer. 5. Forkert fald på badeværelsesgulve. 6. Hussokkel malet med forkert maling. Afskalninger. 7. Huset er skævt.
Klagers påstand:	Udbedring af klagepunkter til en samlet sum kr. 150.338.-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	<u>Ad 1.</u> Afkastrøret er placeret korrekt. <u>Ad 2.</u> Døren til udestuen er medtaget i tilstandsrapporten med karakter K2. <u>Ad 3.</u> Nedbøjningen i stueloftet er alene kosmetisk. <u>Ad 4.</u> Afvisning af fejl ved el-installationen er ikke begrundet. <u>Ad 5.</u> Forholdet var vanskeligt at kontrollere ved bygningsgennemgangen på grund af møbler, håndklæder mv. <u>Ad 6.</u> Ved bygningsgennemgangen var soklen intakt. <u>Ad 7.</u> Nyt klagepunkt. BB har ingen kommentarer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, tørt, + 20°C.
Øvrige forhold:	Klagepunkt 7 blev tilføjet under syns- og skønsforretningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Afkast fra gaskedel ulovligt.	Afkastet fra naturgaskedlen er ført vandret gennem ydermuren og udmunder i en carport. (Foto 2). Der er ikke tegn på følgeskader.
Ad 1. Konklusion:	Afkastet er ikke lovligt. Det må ikke udmunde under et carporttag. Afkastet kan ændres, så det føres vandret ud gennem facademuren mod vejen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved telefonisk henvendelse til HMN er det oplyst, at det fremgår af Gashåndbogen side 18, at afkastet ikke må udmunde under bl.a. et carporttag. Håndbogen kan ikke hentes på internettet. Den udleveres kun til VVS-firmaer, som er godkendte til at foretage installationer af naturgasanlæg. Den bygningssagkyndige skal kun påpege åbenlyst ulovligheder, jf. bekendtgørelsens § 16. Oplysninger om gashåndbogen eller anvisning om placering af aftræk fra gaskedler fremgår ikke af håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. VVS-installationer hører til specialviden, som ikke kan forlanges af en bygningssagkyndig, medmindre der er synlige følgeskader. På denne baggrund konkluderes, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser ved ikke at påpege ulovligheden ved aftrækket fra gaskedlen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ændring af aftrækket fra gaskedlen til afkast gennem mur mod vej skønnes til kr. 8.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med ændring af aftrækket fra gaskedlen.

Ad. 2 Havedør nedbrudt	Klagepunktet blev trukket tilbage, da den skadede dør er medtaget i tilstandsrapporten. (Foto 3)
Ad 3. Nedbøjning i loft i stuen.	I stuen er der en synlig nedbøjning i stueloftet. Dette er mest markant, hvor der i loftet er anbragt en bjælke. Foto 4. Ved at se nærmere på bjælken og det øvrige loft kan det konstateres, at nedbøjningen vedrører hele loftet. Af bygningstegningerne, som kan hentes på weblager.dk ses, at der under loftbjælken tidligere har været en let skillevæg. Den er fjernet og for at bevare stukken er der opsat en malet træbjælke. Det fremgår af bygningstegningen, at skillevæggen ikke har været bærende. Den opsatte bjælke er således heller ikke bærende. Den har ikke vederlag i skorstenen.(Foto 6).. Den langsgående skillevæg midt i stuen er bærende. Spærfoden er i dimension 3x6". Spærfødderne skal bære egenvægten af det pudsede loft og en del af tagfladen. Endvidere skal den bære snelasten på en del af tagfladen. Dette har medført den synlige nedbøjning. Konstruktionen har været uændret siden husets opførelse i 1933. Der er ingen tegn på, at nedbøjningen har ændret sig i den periode. En afhjælpning vil indebære, at spærfødderne skal forstærkes med en bjælke oplagt ved siden af de nuværende spærfødder, som fastgøres til de nye bjælker. Der er små pudsrevner på siden af loftbjælken (Foto 6).
Ad 3. Konklusion.	Nedbøjningen er synlig, men der er ingen tegn på, at nedbøjningen vil udvikle sig.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser	Det er en fejl, at nedbøjningen i loftet ikke er bemærket i tilstandsrapporten. Nedbøjningen har ingen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, men skaden kan påvirke købers indtryk af bygningen. Nedbøjningen burde være medtaget med karakter K0.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	En forstærkning af den nedbøjede del af stueeloftet skønnes til kr. 50.000,-.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med forstærkning af loftkonstruktionen i stuen.

Ad. 4 El-installationen.	Af sagens bilag 4, 9 og 10 fremgår, at der er udbredte installationsfejl. Der er dog ingen tegn på synlige skader, men af bilag 10 fremgår, at der er væsentlige følgeskader i form af skadede stofledninger og et deraf følgende højt el-forbrug, idet skaderne har udviklet varme og derved et forhøjet forbrug. Ved syns- og skønsforretningen var en del af de ulovlige installationer udbedret.
Ad 4. konklusion.	Store dele af el-installationen bærer præg af, at de er udført af personer uden autorisation jf. sagens bilag.
Ad 4. Fejl og forsømmelser.	Vedrørende el-installationer er BB alene forpligtet til at bemærke åbenlyst ulovlige installationer. Der kan være stor forskel på, hvad der er åbenlyst for BB og hvad der er åbenlyst for en aut. el-installatør. Som det fremgår af foto 6, er installationen i loftet i badeværelset i kælderen udført tæt på brusenichen og med ret åben forbindelse til installationen. Dette vil mange bygningsagkyndige betegne som åbenlyst ulovlig installation, men det er ikke nødvendigvis gældende for alle. Sælger har i sin erklæring svaret nej til, at dele af el-installationen er udført af personer uden autorisation. På baggrund af disse bemærkninger er det vurderingen, at den bygningsagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser ved at undlade omtalen af ulovlige el-installationer.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	El-installatørens samlede pris kr. 18.000,-. Heri er indeholdt ejerskifteforsikringens tilbudte andel kr. 11.640,-
Ad 4. Forbedringer	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med lovliggørelse af el-installationen.
Ad. 5. Forkert fald på badeværelsesgulve.	I badeværelset i stueetagen er der uden for brusenichen et fald væk fra brusenichen. Klager har efterfølgende fået udført en afgrænsning af brusenichen i form af en sokkel. (Foto 7). Dette har afhjulpet en del af problemet. I badeværelset i kælderen (foto 8) er der i brusenichen et svagt bagfald, hvilket kan anes ved kalkaftegninger i gulvet.

Ad 5. Konklusion.	Badeværelserne følger ikke de nugældende forskrifter. En korrekt udførelse vil kræve ophugning og nylægning af gulvene, herunder etablering af vådrumsmembran.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser.	Det vurderes, at fejlene i gulvene kunne være opdaget ved en omhyggelig gennemgang, også selv om der har hængt håndklæder m.v. i badeværelserne. Fejlene burde være medtaget med karakter K1.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er angivet et krav på kr. 70.000,- for ophugning og lægning af nye gulve i badeværelserne. Et mere realistisk skøn er kr. 30.000,-.
Ad. 5. Forbedringer.	Forbedringen skønnes at udgøre 70%.
Ad 6, Brug af forkert maling på sokler.	Ved soklen mod vejen er der afskalninger på soklen i stort omfang. (Foto 9 og 10).
Ad. 6 Konklusion.	Skaden er en kombination af en for svag opmuringsmørtel og en diffusionstæt maling. Sockelpudsen om hele huset skal fornyes.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser.	Det er 2½ år siden, at tilstandsrapporten blev udarbejdet. Der har mellemliggende været 2 vintre med mulig skadesudvikling. Det er ikke muligt at bedømme, om fejlen har været synlig på besigtigelsestidspunktet.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Klagers krav er kr. 21.000,-, hvilket anses for realistisk.
Ad. 6. Forbedringer	Forbedringen skønnes til 80%
Ad. 7. Skævt hus.	Som det kan ses på foto 11, er hussiden mod sydvest fra vinduesbund og op efter synligt skæv. Der er endvidere revnedannelse i bunden af hjørnestolpen. (Foto 12). Der er ingen andre markante revnedannelser i murværket. Ved hushjørnet mod sydøst er der en tilsvarende, men knap så markant, skævhed.
Ad. 7 Konklusion.	Den mest logiske forklaring på skævheden er, at den er opstået under husets opførelse, samt at man har levet med skævheden. Hjørnestolperne er opmurede ifgl. bygningstegningen. Over de 2 vinduer, som støder op mod hushjørnet er der murede bjælker med 2 stk indmurede stålbjælker INP 80 i hver bjælke. Stål udvider sig ved opvarming. Den mest sandsynlige forklaring på revnedannelsen nederst i hjørnestopperne er temperaturbevægelser i

	stålprofilerne.
Ad. 7, Fejl og forsømmelser	Det er en fejl, at BB ikke har medtaget skævheden i tilstandsrapporten. Skævheden er et forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen, hvorfor BB burde have medtaget forholdet med karakter K0.
Ad. 7. Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	a). En nedrivning og opmuring af gavlmurene er ret uoverskueligt. Der skønnes en omkostning på kr. 300.000. b). Alternativt kunne opretningen ske med en udvendig isolering, afsluttet med puds. Dette nedbringer energibehovet, men ændrer husets udseende. Omkostningerne til denne løsning skønnes til kr. 180.000.
Ad. 7. Forbedringer.	Der skønnes ingen forbedring forbundet med løsning a). Ved løsning b) er merisoleringen en forbedring. Forbedringen skønnes til 20%.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.