

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 16154

Besigtigelsesdato:	6. december 2016
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
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) :00	

d.14.12.2016	
--------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende registrering af punkterede ruder, samt angivelse af antal og placering. 2. Manglende registrering af 3 udvendige døre som binder. 3. Manglende registrering af ødelagt isolering over bryggerset. (+ forkert energimærke) 4. Manglende registrering af for store åbninger i trappegelænder til 1. sal. 5. Manglende registrering af mærker i gavlvindue mod vest, efter indbrud.
Klagers påstand:	KL konstaterede 17 dagen efter sin overtagelse af ejendommen, at der var 55 punkterede ruder og der er nu kommet 7 punkterede ruder ekstra til. Tilstandsrapporten beskrev ikke disse – udover at det fremgik af sælger oplysningen, at punkterede termoruder var under udskiftning. Men det fremgik ingen steder hvor mange, eller hvor disse punkterede ruder kunne findes. Flere af de punkterede ruder kan kun ses i et kort tidsrum, når der opstår en dugpunktstemperatur inde i ruden. Det vil sige når ruden har været under solopvarmning og det så bliver køligt når solen går ned. KL mener nogen burde have kontrolleret hvorvidt termoruder var blevet udskiftet, som sælger oplyser. KL konstaterede umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, at 2 hoveddøre og en bryggersdør bandt kraftigt. Hvilket det ellers fremgik af sælgeroplysningen pos 7.2. Hvor der er svaret "Nej" til, at der var døre som bandt. Terrassedørens låsemekanisme var defekt og stort set umulig at låse. KL mener det burde fremgå af tilstandsrapporten, at der kun var 100 mm isolering over bryggerset, samt at denne var beskadiget af katte. Specielt da KL ikke finder at kun 100 mm isolering over bryggers afsnittet kan retfærdiggøre at ejendommen har opnået energimærke B. KL mener trappen til 1. sal burde have haft en K3 bemærkning, da rækværk mangler i den ene side på et stykke og åbninger mellem gelænderlister er for stor, så selv voksne kan falde ud. KL påpeger at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der har været indbrudsforsøg på et par vinduer, som dog kan ses når vinduet åbnes helt. Hvilket det specielt burde have fremgået af sælgeroplysningen.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB påpeger, at han foretog sin besigtigelse en højsommerdag, den 20. juli 2015, hvor det ikke er muligt at se hvorvidt der findes termoruder i overgangsfasen til en permanent punktering. BB påpeger, at han har taget forbehold for evt. oversete punkterede termoruder. Endvidere påpeger BB, at det ikke er hans opgave at kontrollere hvorvidt sælger udskifter punkterede termoruder. Med hensyn til døre som binder, påpeger BB, at han kun kontrollere de døre han benytter i forbindelse med sin gennemgang – og at der i den forbindelse ikke blev registreret problemer. BB påpeger, at han erindrede at der var almindeligt gelænder på trappen til 1. sal og derfor ingen problemer. BB har ikke været gjort bekendt med, at der har været indbrud i ejendommen og mener det var et område som sælger burde have berørt i sin sælgeroplysning. Med hensyn til isoleringstykkelsen over bryggerset, var det en oplysning der var givet af sælger. Ved den første rapport BB udførte på ejendommen i 2013, var der ikke skader i isoleringen efter katte.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt – let skyet og ca. 5 grader, samt relativ svag vind.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Manglende registrering af punkterede ruder, samt angivelse af antal og placering.	Foto 1: Ejendommen Hørvænget 58, 4690 Haslev Opført 1900 og oplyst totalrenoveret af forrige ejer indenfor hans ejerperiode af 18 år. Det vil sige termoruder er under 18 år gamle. Foto 2: Flere af termoruderne i sydfacaden mod indkørslen er i flg. ejeren er kun synlig punkterede i kortere tidsrum under særlige vejrforhold (varmt om dagen og køligt om aftenen). Skadeforhold var derfor ikke synlig ved skønsbesigtigelsen. Foto 3: Øverste højre rude i vindue længst mod bryggers, havde svag indikation på punktering. Foto 4: I vindue til badeværelse havde nederste rude i venstre side svag indikation på punktering. Foto 5: I vindue i vestgavl havde midterste rude i venstre fag synlig indikation på punktering. Foto 6: Flere ruder i nordfacaden har kun synlig punktering under særlige vejrforhold. Skadeforhold var derfor ikke synlig ved skønsbesigtigelsen. Foto 7: Vindue i østgavl til 1. sal havde svag synlig indikation på punktering i øverste rude i venstre fag. Terrassedør har flere ruder hvor punktering kun er synlig under særlige vejrforhold. Skadeforhold var derfor ikke synlig ved skønsbesigtigelsen. I Tilstandsrapportens sælgeroplysningsafsnit pos 7.1 anfører sælger "Ja " til at der er punkterede termoruder, og skriver i tekstfeltet: "<i>Ja, nogle er under udskiftning</i>" Sælger har dog ikke beskrevet hvor mange, eller hvilke ruder der er tale om. Ligeledes har BB heller ikke anført dette i sit afsnit om skadesforhold.
Ad 1. Konklusion:	Da ejendommen har 96 termoruder, har det været uoverskueligt at tjekke om der eventuelt skulle være nogle der har været udskiftet fornyelig, som sælger har anført i tilstandsrapportens sælgeroplysning. Specielt da det ikke fremgår af tilstandsrapporten hvilke og hvor mange der har været punkteret, da ejendommen blev sat til salg. Da de fleste af de termoruder der klages over er punkteret, kun er synlig punkterede under specielle vejrforhold (varm dag og kold aften), har det ikke været

	skønsmanden muligt at vurdere disse, eller hvor mange der er tale om. Det er skønsmandens vurdering, at de påviste termoruder med synligt tegn på kalkudfældning inde i termoruden, kun har en relativ svag kalkudfældning, som erfaringsmæssigt godt kan have nået at have udviklet sig fra forstadiet (kun synlig under specielle vejrforhold) til det nu konstaterbare, i den periode der er gået fra BB besigtigede ejendommen den 20. juli 2015 og indtil nu. Eller for den sags skyld, også nået samme udvikling fra den 20. juli 2015, til den 8. december 2015.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er <u>en fejl</u>, at BB ikke har anført hvilke og hvor mange termoruder der har været punkteret. Begrundelse: • BB er pligtig til at vurdere og beskrive de skadeforhold sælger nævner i sin "sælgeroplysning". Herunder specielt termoruder. • BB burde have fået afklaret med sælger hvilke- og hvor mange termoruder der havde været punkteret og anført dette i skadesafsnittet pos 3 (HB afsnit 3). Det er <u>ikke en fejl</u> at BB efterkontrollere hvorvidt sælger har opfyldt sit løfte om at udskifte de punkterede termoruder, da det ikke er hans opgave. (Det er ikke BB's opgave at efterkontrollere en ejendom for eventuelle udbedringer sælger foretager, efter tilstandsrapportens tilblivelse).
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Da det som ovenfor anført, ikke er skønsmanden muligt at stedfæste lokaliteten, eller antallet af de punkterede termoruder, der med sikkerhed har været til stede under BB's besigtigelse den 20. juli 2015, må skønsmanden afstå fra, at fremkomme med en aktuel skadesbeskrivelse.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Jvnf. ovenfor kan der ikke anslås en eksakt omkostning for eventuelle punkterede termoruder, der har været visuelt konstaterbare ved BB's besigtigelse den 20. juli 2015. Sælger har selv fået indhentet et tilbud på udskiftning af alle termoruder der viser begyndende tegn på punktering. Dette tilbud lyder på kr. 22.300 inkl. moms + evt. udskiftning af glaslister, hvis dette bliver nødvendigt på Kr. 8.125 inkl. moms. Dette pristilbud <u>kan dog ikke</u> tages som udtryk for den pris det ville have kostet at udskifte de af sælger påståede punkterede termoruder som BS ikke specifikt har beskrevet. Desuden har BB netop taget forbehold for punkterede

	termoruder der ikke har været visuelt konstaterbare under hans besigtigelse den 20. juli 2015.
Ad1. Forbedringer:	Tages der udgangspunkt i at termoruder er 15 -18 år gamle, ville der have skullet tages udgangspunkt i en forbedring på 75 - 80 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2 Manglende registrering af 3 udvendige døre som binder.	Foto 8: Hoveddøren bandt og kunne dårligt lukke da man overtog huset. Alle trepunktsbeslag er nu justeret. Skadeforhold kunne derfor ikke vurderes ved skønsbesigtigelsen. Foto 9: Bryggerdør kunne dårligt åbne da man overtog huset, da trepunktsbeslag ikke var tilpasset, er nu blevet udbedret. Forholdet kunne derfor ikke vurderes ved skønsbesigtigelsen. Foto 10: Lukkebeslaget til terrassedøren var defekt og kunne ikke lukke og er nu blevet udbedret. Skadeforhold kunne derfor ikke vurderes ved skønsbesigtigelsen.
Ad 2 Konklusion:	Som anført ovenfor, er de påklagede forhold blevet udbedret, hvorfor det ikke har været muligt for skønsmanden at vurdere dette forhold.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ej muligt at vurdere.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ej muligt at vurdere.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ej muligt at vurdere.
Ad 2. Forbedringer:	Ej muligt at vurdere.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende registrering af ødelagt isolering over bryggerset. (+ forkert energimærke)	Foto 11: Tagrum over bryggersafdelingen er tilgængelig fra stige ved udhus op til vognport. Der er kun udlagt løse brædder som gangbro (ikke beskrevet i tilstandsrapport). Foto 12: Der er udlagt et lag 100 mm isolering, som flere steder er gennemrodet af katte, der tilsyneladende anvendt rummet som bosted, da der forekommer flere hulninger med fladtrådt og beskadiget isolering. Foto 13: Der er et større hul i isolering og damspærre ned til et skab i bryggerset. Katte har tilsyneladende benyttet dette hul som adgangsvej til tagrummet. Foto 14: Flere områder med nedtrådt og defekt isolering. Foto 15: Bagerst i tagrum kan der konstateres et uisolaret aftræksrør fra bryggersloft foran dør til hovedhuset. Forholdet er ikke medtaget som et klagepunkt af KL, men medtages i skønsvurderingen da det reelt henhører til klagepunktet mangelfuld/defekt isolering i tagrummet. Forholdet om mangelfuld/defekt isolering er ikke beskrevet i BS tilstandsrapport.

Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at de ovennævnte forhold - med en til vished grænsende sandsynlighed, har været visuelt konstaterbart ved BB's besigtigelse den 20. juli 2015.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BS har begået fejl ved ikke at have nævnt den defekte og mangelfulde isolering over bryggersafsnittet. Begrundelse: BS mangler at forholde sig til skader/mangler på isoleringen jvnf. HB afsnit 5.03.2, samt tilstandsrapportens pos. 1.12 BS mangler at forholde sig til skader/mangler vedr. ejendommens aftræk. Jvnf. HB afsnit 5.03.2, samt tilstandsrapportens pos 1.4 Det skal understreges – som også nævnt under skønsbesigtigelsen, at det ikke tilkommer skønsmanden udsendt af Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at forholde sig til klager over det udførte energimærke.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering at forholdet kunne have været nævnt som flg.: Ad defekt isolering: K2: Isolering over bryggersafsnittet (vinkelbygning mod øst) er defekt, fladtrådt og gennemrodet flere steder. Note: Den defekte isolering reducerer bygningens varmeisolering. Ad manglende kondensisolering ved aftræksrør: K1: Der mangler kondensisolering omkring aftræksrør i tagrum over bryggers. Note: manglende isolering omkring aftræksrør kan føre til kondens skader på lofter. Hvilket dog endnu ikke kunne registreres ved besigtigelsen.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad defekt isolering: Det er skønsmandens vurdering, at ca. 10 m² isolering er beskadiget og bør udskiftes. Omkostning hertil anslås til ca. kr. 2.000,- Ad manglende kondensisolering ved aftræksrør: Isolering af aftræksrør anslås at kunne udføres for ca. kr. 500,-
Ad 3. Forbedringer:	Ad defekt isolering: Ca. 15 % Ad manglende kondensisolering ved aftræksrør: Ingen

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende registrering af for store åbninger i trappegelænder til 1. sal.	Foto 16: Trappe til 1. sal er udført som 2 ligeløbstrapper med en mellem repos. Der er udført et almindeligt rækværk med hånd- og knæliste i den ene side. Der mangler hånd- og knæliste i den ene side på det nederste løb. Kan derfor give usikkerhed for nogle personer ved færdsel på trappe. Foto 17: Ved øverste trappeløb mangler en hånd- og knæliste på det sidste stykke op til 1. salen i den ene side. Kan derfor give usikkerhed for nogle personer ved færdsel på trappe. Foto 18: Friafstanden mellem knæ- og håndliste er ca. 23.5 cm og giver næppe risiko for at børn kan komme i klemme. Men det kan ikke udelukkes at børn kan finde anledning til at klatre på de vandrette lister ved repos og derved komme i risiko for en faldulykke. Der er ikke gjort bemærkninger til forholdet i tilstandsrapporten.'
Ad 4. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at det aktuelle rækværk på trappen til 1. sal, kan give anledning til usikker færden for børn og gangbesværede personer og efterlever derfor ikke daværende og nuværende bygningsreglement.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BS har begået fejl ved ikke at have beskrevet sikkerhedsforholdene ved trappen til 1. sal. Begrundelse: Jvnf. både daværende og nuværende BR 15 afsnit 3.2.3. stk. 2, samt Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige afsnit 5 pos 10 beskriver at sikkerhedsforhold skal vurderes med henblik på en sikker færden på trapper.

Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering at forholdet kunne have været nævnt som flg.: K3: Der mangler hånd og knælister i den ene side på både nederste og øverste trappeløb til 1. sal. Herudover vurderes afstand mellem trappe - knæliste og knæliste håndliste at være for stor. Note: Manglerne på trappens rækværk, vurderes at kunne give anledning til usikker færdsel for børn og gangbesværede personer, med deraf følgende risiko for faldulykker.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at forholdene kan udbedres med montering af knæ- og håndliste i venstre side på nederste løb, samt i højre side ved øverste løb. Herudover bør der monteres ekstra rækværkslister mellem trappe og knæliste, samt mellem knæ og håndliste i begge sider ved begge løb og repos. Omkostninger hertil anslås til ca. kr. 5.000,-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5 Manglende registrering af mærker i gavlvindue mod vest, efter indbrud.	Foto 19: Højre fag i vindue i vestgavl har været udsat for et tyveriforsøg. Hvilket dog ikke umiddelbart kan ses med vinduesfaget i lukket tilstand, da forrige ejer har lappet med maling. Foto 20: Når vinduesrammen åbnes ses tydeligt et mærke efter et koben.

Ad 5. Konklusion:	Vinduesramme er beskadiget i kanten, men skaden vurderes uden betydning for vinduets funktion. Skaden må derfor anses af kosmetisk karakter.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at, det ikke kan lastes den bygningssagkyndige at have opdaget – og beskrevet mærket efter indbrudsforsøget – specielt da sælger ikke har nævnt forholdet. Begrundelse: En bygningssagkyndig er ikke forpligtiget til at åbne alle vinduer for at tjekke evt. mærker. Specielt ikke når vinduer forekommer relativ nye og derfor ikke vækker mistanke om forhold der skal undersøges nærmere.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skaden vurderes at kunne udbedres i forbindelse med almindelig maler vedligeholdelse af vinduer med træ kit og lidt maling. Omkostning af bagatelagtig størrelse.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen