

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 17155

Besigtigelsesdato:	31. januar 2018
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	

--	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Huset er skævt flere steder. 2. Emhætte aftræk fra emhætte er ikke ført over tag. 3. Der er løse brædder i skråloft ved overdækket terrasse.
Klagers påstand:	Kort tid efter overtagelsen den 15. august 2015 opdagede KL, at skillevægge inden i huset var skæve og hældte mod øst med op til 4 -5 cm foroven. Tilsvarende kunne konstateres ved langsgående ydervægge. Gulvet kunne også konstateres at være ud af vage. I løbet af efteråret kunne man konstatere at indvendige døre ikke ved alle værelserne mod øst faldt ind ad og tog mod gulvtæpperne foruden. Badeværelsesdøren faldt i af sig selv. Hoveddøren blev utæt for slagregn fra vest, som følge af skævheden i huset. Terrassedøren mod vest kunne ikke længere åbnes, da den støder mod udhænget. Da døren fint kunne åbnes da man overtog huset i sommers, er KL bange for at huset sætter sig fortsat. Man opdagede at emhætten ikke var tilsluttet til et aftræk over tag. Gennem ventilhuller foroven i emhættekassen, kan det ses, at der er udført et hul i loftet, hvor man kan konstatere der ikke er monteret en aftræksslange. I skråloftet ved den overdækkede terrasse er der løse brædder der buler nedad. Ovennævnte forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvorved man ikke har haft mulighed for at bringe det ind i en forhandling om prissættelse af huset ved købet. KL's krav er derfor: 1) Opretning af alle skævheder og sikring mod yderligere sætninger. Subsidiært: a) Opretning af alle døre, så de går normalt - hoveddør bliver tæt for regn og terrassedør ikke støder mod udhæng. b) Dekort der modsvare det beløb man kunne have sparet ved huskøbet, såfremt forholdene havde været kendt. (beløb er ikke fremført) 2) Der bliver udført korrekt aftræk fra emhætte. 3) Løse loftbrædder ved overdækket terrasse bliver fastgjort.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener at skævheder er opstået i forbindelse med opførelse, eller umiddelbart derefter. Evt. kan der været opstået skævheder i forbindelse med tilbygning i 2008. BB erkender at han ikke har været opmærksom på de påklagede skævheder ved sin gennemgang den 10. juni 2017. BB mener ikke huset er ustabil. BB erkender han ikke har været opmærksom på at emhætten ikke havde aftræk til det fri. BB erkender han ikke har været opmærksom på at der var løse udhængsbrædder i skråloftet ved den overdækkede terrasse men, han har beskrevet løst nedhængende brædder i stuen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet med småregn og ca. 3 grader.
Øvrige forhold:	Da der forekommer en del uafklarede forhold ved sagen som ikke umiddelbart kunne konstateres på lokaliteten, har skønsmanden af egen drift efterfølgende taget kontakt til forrige ejer (Lilja Lauridsen). Denne har haft sommerhuset i perioden fra 1999 til 2016 og måtte derfor forventes at have et større og mere uddybende kendskab til diverse forhold, end den ejer KL har købt huset af, som kun har haft huset i et år. Disse oplysninger fremgår i skønserklæringen under behandling af de enkelte klagepunkter.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Huset er skævt flere steder.	Foto nr. 1: Sommerhus Søstræde 16, 4983, Danemare (set fra nordvest) Ejendommen er opført i 1977 og fået en mindre vinkel tilbygning i 2008. Er opført på støbt sokkel, med støbte gulve. Foto nr. 2: Ejendommen set fra sydøst. Foto nr. 3: Det blev oplyst, at ny ejer har fået fjernet en hel del bevoksning øst for huset og fået tilkørt en del jord. Terrænet er nu kommet op i plan med øvrigt terræn. Sokkel højden på østsiden er herved blevet reduceret fra ca. 40 -50 cm til nu omkring ca. 15 – 20 cm. Foto nr. 4: Ved flugtning af østfacade, kan det visuelt konstateres at den forreste stolpe ved overdækket terrasse hælder mod venstre (vest) foroven og facaden modsat. Over en 2 meter stok kan der måles en skævhed på ca. 3 cm på østlige terrassestolpe foroven og ca. 2,5 cm skævhed på facaden forneden. Samtidig kan der konstateres en mindre udbøjning i udhænget på midten i facadelinjen, som ikke er målt, men som skønnes i størrelsesorden på et par cm. Foto nr. 5: Ved gavlhjørne mod sydvest, kan der over en 2 meter stok måles en skævhed på 2,3 cm foroven. Det vil sige ca. tilsvarende skævhed der kunne konstateres på østfacaden. Foto nr. 6: Midterstolpen der går til kip, kan konstateres at være i lod i øst – vestlig retning. Foto nr. 7: Hvorimod midter stolpen er ca. 1 cm ude af lod i nord – sydlig retning. Foto nr. 8: Flere andre af huset facader er ude af lod. Her udhusudbygningen ved gavlhjørne mod sydvest hælder mod syd. Foto nr. 9: Tilsvarende skævhed på ca. 1 – 1,5 cm kan konstateres ved skurets modstående gavl. Det vil sige skuret hælder i nord – sydlig retning. Hvilket er modsat den skævhed der kan konstateres ved husets langsgående facader der har skævheden øst – vest. Foto nr. 10: Vinduespartiet ved den sydvendte terrasse er ligeledes ude af lod med ca. 13 mm. (skævt i øst - vestlig retning).

Foto nr. 11: Terrassedør mod vest kan ikke åbnes helt da den støder på udhænget og er ca. 5 mm over underkant af sternkant. Det kan ses, at sternbræt og udhæng tidligere er blevet tilpasset for at dør kunne åbnes.

Ejer oplyser at døren gik fint da man overtog huset i august. Ejer mener derfor at huset fortsat sætter sig.

Foto nr. 12: Terrassedæk kan konstateres at være i vage – dog med en mindre nedbøjning på midten. (antagelig en følge af mindre sætninger i understøttende sokkelsten).

Foto nr. 13: Med et selvnivellerende laserstråle med udgangstråle på 50 mm placeret midt i hus ved køkken, er gulvets vandrette plan efterprøvet (ikke en kontrolmetode under Huseftersynsordningen). Som det fremgår af efterfølgende fotos, kan der konstateres skævheder og ujævnheder over hele gulvfladen.

Foto nr. 14: Ved indvendigt hjørne ved overgang til ny vinkeltilbygning, kan der konstateres en forhøjning på ca. 1 cm.

Foto nr. 15: Ved gavlhjørne mod sydvest (th for gavlvindue) er gulvet i niveau.

Foto nr. 16: Langs facade mod vest mellem sydgavl og køkken. Kan der konstateres en lunkedannelse på ca. 18 mm

Foto nr. 17: Midt på stuegulv kan der konstateres en forhøjning på ca. 13 mm.

Foto nr. 18: Ved køkken hjørne mod vest i vinkeltilbygning, kan der konstateres en lunke på ca. 1cm. – Det må konkluderes, at der ikke er tegn på sætninger i terrændæk, eller indikationer på at huset sætter sig mod øst. De konstaterede afvigelser fra et vandret plan, peger alene på en dårlig håndværksmæssig udførelse under opførelsen.

Foto nr. 19: Ved indvendigt gavlhjørne ved vinkeltilbygning, kan der ved lodret projicering af laserstråle, konstateres en skævhed i facadekonstruktionen på ca. 5 cm mellem gulv og loft og hælder mod øst foroven. (ikke en undersøgelsesmetode under huseftersynsordningen)

Foto nr. 20: Ved midter skillevæg op mod køkken, kan der konstateres at væggen er ud af lod med ca. 3,5 cm og hælder mod øst foroven.

Foto nr. 21: Ved køleskabsindbygning, kan der

konstateres en kiletilpasning, der indikerer at den i dag konstaterebare skævhed har været til stede gennem mange år (formentlig fra husets opførelse). Der er ikke indikationer på, at der er bevægelse i skævhederne/sætningen.

Foto nr. 22: Ved hjørne mellem endevæg i stue og langsgående skillevæg, kan det konstateres at væggen er ude af lod med ca. 4 cm og hælder mod øst for oven.

Foto nr. 23: Ved ydervæg i værelse op mod stuen, kan det konstateres at østfacaden er ude af lod med ca. 4 cm og hælder mod øst foroven. – Det skal bemærkes at alle skillevægge er udført som en let skeletkonstruktion beklædt med profilbrædder.

Foto nr. 24: Indvendige døre i værelsessiden mod øst støder på gulv når de åbnes, som følge af skillevæggens skævhed.

Foto nr. 25: I badeværelse er der – iflg. forrige ejer opført en brusekabine med glasbyggesten som brusevæg. Denne er opført i lod, men skillevæggens profilbræddebeklædning kan ses at være ude af lod med ca. 5,5 cm.

Foto nr. 25: Det kan konstateres at hjørnefliser i brusenichen er kileskåret med uens bredde for at kunne tilpasses facadens skævhed. Forrige ejer har oplyst at brusenichen er opført i ca. år 2003 – 04. Der er her ingen indikationer på, at der sker yderligere bevægelse i huset.

Foto nr. 26: Ved terrassedør mod vest, kan det konstateres, at denne er forsøgt monteret i lod i den skæve facadevæg, da der er en kileskåret tilpasning.

Foto nr. 27: I stuen kan det konstateres at reoler har uens afstand mellem bund og top, som følge af ydervæggens skævhed.

Foto nr. 28: Da hoveddør ikke er i lod, yder vandnæse og tætningsprofiler forneden, ikke tilstrækkelig beskyttelse for indtrængende regnvand.

Foto nr. 29: Se tekst ovenfor.

Foto nr. 30: I tagrum kan det konstateres at huset er opført uden en afstivende gangbro.

Foto nr. 31: I tagrum kan det konstateres, at der er opsat vindafstivende diagonal lægter af nyere dato, end øvrige taglægter. Kan evt. være en indikation, på at en tidligere ejer, eller for eksempel at en tømrer under opførelse af vinkeltilbygningen i 2008, er blevet opmærksom på

	husets manglende vindafstivning i tagkonstruktionen og derved monteret disse diagonallægter. Hverken nuværende, eller tidligere BS har nogen bemærkninger til de skæve vægge, men har begge bemærket flg. Under pos. 9.1: 9.1 Loffer/etageadskillelser: K1 Loft i stue "hænger" lidt <u>Det skal pointeres at en del af skønsmandens undersøgelser er baseret på måleudstyr en bygningssagkyndig ikke skal anvende.</u> Tidligere ejer de har anvendt sommerhuset i perioden fra 1999 til 2016 udtaler, at man aldrig har registreret at sommerhuset var skævt. Man har kun anvendt sommerhuset i sommermånederne og kun få gange besøgt huset kort i løbet af vinteren. At indvendige døre til tider kunne slæbe på gulvtæppe foruden og terrassedør mod vest gik tæt på udhæng, er ikke noget man har hæftet sig ved som et problem. Udskæringerne i udhænget, for at døren kunne åbnes, er ikke noget man selv har foretaget, men må være udført af dem de købte huset af.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens overbevisning, at der ikke er indikationer på at huset er ved at synke. Dette kan begrundes med, at terrændækket/gulvet reelt er plant, dog med en del ujævnheder og lunkedannelser. Det kan endda påvises at være nogle punkter mod vest, hvor terrændækket er lavere. Hvilet er modsat husets hældningsretning. Husets facade og langsgående indervægge, har en klar tendens til at hælde mod øst. Denne hældning er dog ikke ensartet, i det der kan måles uensartet lodprofiler på væggene. Endvidere kan der konstateres skævheder der går modsat den øst – vest gående hældning (se foto nr. 4 -6 - 7 -8 og 9). Det er skønsmandens overbevisning, at huset er opført med en ringe håndværksmæssig udførelse, hvor der ikke har været set så tungt på, hvorvidt de enkelte bygningskomponenter som sokkel og vægge var i vatter, lod, eller i plan og flugt. Det er skønsmandens overbevisning, at entreprenørerne af huset (selvbygger?), ikke har haft tilstrækkelig kendskab til almindelig statik, eller almindelig håndværksmæssig gængs viden om vindafstivning. I det der direkte kan konstateres at have manglet vindafstivning af tagkonstruktionen, ved opførelsen, - som dog delvist er udført efterfølgende.

	Det er skønsmandens vurdering/gæt, at de tværgående skillevægge der normalt skulle optage tværgående vindkræfter, er udført uden vindkryds og der blot er monteret profilbrædder på et træskellet med lodrette stolper, som erfaringsmæssigt ikke yder nogen form for vindstivhed. (Forholdet kræver dog en destruktiv undersøgelse for at verificere, hvorvidt der ikke er udført vindkryds). Der mangler tillige en vindafstivende gangbro på langs af huset, som ellers ville have kunne optage tværgående vindkræfter, såfremt vægge ikke er udført vindafstivende. Som følge af de manglende vindstabiliserende konstruktioner (<u>hvis</u> de mangler i de tværgående skillevægge), er det skønsmandens vurdering, at huset reelt må betragtes som værende ustabil for at kunne modstå de normalt påregnelige vindkræfter. Det skønsmandens formodning, at huset under opførelsen, men tæt på færdiggørelse, er blevet påvirket af en kraftig vestlig storm, der har presset vægge ude af lod, så de har tendens til at hælde mod øst. På dette tidspunkt har man formentlig anset det for uoverkommeligt at rette huset op og har derfor færdig gjort huset og levet med de skævheder der er opstået – da de ikke afveg meget for de øvrige skævheder og den mangelfulde udførelses finish, samt at skævhederne primært er af kosmetisk betydning. Vinkeltilbygningen der er foretaget i 2008, må dog anses at yde en vis afstivende effekt på huset. Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til at indvendige døre slæber mod gulvet og terrassedør mod vest går mod udhæng – primært i vinterhalvåret, for en væsentlig del må tilskrives diverse konstruktioners påvirkning af fugt. – Dog kan det ikke udelukkes, at kraftige vindstød kan have påvirket det "vindustabile" hus og medført at vægge er kommet "lidt mere" ude af lod.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BS ikke ubetinget kan klandres ikke at have bemærket husets skæve vægge. Begrundelse: - Selv om de skæve vægge er "åbenlyse og i øjenfaldende" for personer der i forvejen er blevet gjort opmærksom på forholdet. Specielt når lod og vage bliver kontrolleret med et lodbræt – og som af skønsmanden, med et selvnivellerende laserinstrument, er det ikke redskaber en bygningssagkyndig skal betjene sig af, under

	udarbejdelse af en tilstandsrapport. - En tidligere ejer der har beboet huset i 17 år, har aldrig bemærket at huset var skævt – ud over hvad man anså for, kunne være normalt for et ældre sommerhus. (det er skønsmandens indtryk at dette udsagn er baseret på en sandfærdig og oprigtig forbløffelse over at blive konfronteret med ”nyheden” om husets skævhed). - En anden bygningssagkyndig har et år tidligere på samme tidspunkt af året d. 28.5. 2016 heller ikke bemærket husets skævheder. - Klager der selv er håndværkeruddannet murer, har ikke selv observeret skævhederne i forbindelse med købet af ejendommen. - Det er skønsmandens vurdering, at skævhederne ikke er så markant i øjenfaldende, at de vil kunne forventes at alle bygningssagkyndige under Huseftersynsordningen, uden anvendelse af større måleudstyr vil kunne registrere skævhederne. - Det er skønsmandens vurdering, at skævhederne ligger i grænseområdet for, hvad det kan forventes at en bygningssagkyndig visuelt skal kunne registrere. - På denne baggrund indstiller skønsmanden til, at lade tvivlen komme den indklagede bygningssagkyndig til gode.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt BS havde registreret forholdet, kunne det eksempelvis have været beskrevet som følger: K1: Der forekommer flere skævheder i husets udvendige og indvendige vægge, samt ved stolper omkring terrasse. Note: Der er ingen tegn på at skævhederne udvikler sig. Ej heller at der er tale om sætninger i soklen. Skævhederne bærer præg af at stamme fra husets opførelse, og at være et resultat af dårlig håndværksmæssig udførelse. Det skal bemærkes, at den manglende gangbro ikke i sig selv er indikation på manglende vindafstivning af bygningen, da der kunne have været foretaget vindkryds i tværgående skillevægge. Hvilket i så fald ikke er et visuelt tilgængeligt forhold en bygningssagkyndig har mulighed for at konstatere. Der vil således være tale om et skjult skadeforhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Da skadeforholdet reelt er af kosmetisk karakter, er det skønsmandens vurdering, at det vil være ude af proportioner med skadens betydning, at genoprette huset. Der tages derfor udgangspunkt i at demontere alle indvendige og udvendige døre og genmontere disse i lodret position. Anslåede omkostninger for dette arbejde (inkl. Malerrep): Ca. kr. 8.000,-

Ad 1. Forbedringer:	Der anses ikke at være tale om forbedringer i den aktuelle situation, men alene om en genopretning af et forhold der burde have været i orden.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Emhætte aftræk fra emhætte er ikke ført over tag.	Foto nr. 32: Emhætte kan konstateres at være udført uden aftræk over tag. Foto nr. 33: Gennem ventilrist foroven på emhætte skærm, kan det konstateres at der er udført hul med rør op gennem loft. Det har ikke været muligt visuelt at konstatere, hvorvidt der er sket en lukning af røret i etageadskillelsen, - eller om der er fri og uhindret adgang for at varm fugtig rumluft kan trænge op i tagrummet og danne skadelig kondens. Ved kontakt til forrige ejer (fra perioden 1999 til 2016), er det blevet bekræftet at emhætten er af typen med kulfilter. Denne type emhætte skal ikke have aftræk til det fri. Idet denne type filtrerer luften og sender det tilbage ud i rummet. (Filteret bør udskiftes med jævne mellemrum, afhængig af brugen). Hverken tidligere BS (gyldig ansvarsperiode), eller nu indklagede BS har nogen bemærkninger om forholdet.
Ad 2. Konklusion:	Såfremt rørgennemføringen i loftet over emhætten, ikke er tillukket, kan der være et problem, såfremt sommerhuset anvendes i vinterhalvåret. Da varm og fugtig rumluft i så fald kan trænge uhindret op og danne kondens i det kolde tagrum. Det har ikke været visuelt muligt at konstatere hvorvidt røret i loftet over emhætten er tillukket.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af BS ikke at have bemærket rørhullet i loftet over emhætten, som ikke er tilsluttet nogen form for aftræksrør fra emhætten. Begrundelse: Da der ikke er aftrækshætte over tag, bør det have vakt BS opmærksomhed, og dermed undersøge hvorvidt emhætten havde aftræksrør op gennem loftet, eller om

	emhætten skulle have aftræk til det fri.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne eksempelvis have været anført således.: UN: Via ventilhuller i siden på aftræksskærm fra emhætte kan der konstateres et gennemføringsrør op gennem loftet, som ikke har tilsluttet et aftræksrør fra emhætte. Desuden kan der ikke ses aftræk over tag. Forholdet bør undersøges nærmere. Note: Såfremt emhætte er med kulfilter, skal der ikke være aftræk over tag, men til gengæld bør der ikke være hul op gennem loftet til tagrum, da der uhindret kan trænge varm og fugtig rumluft op og danne skadelig kondens i tagrum. Det bør undersøges nærmere om hvorvidt røret i loftet er tillukket.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da det nu er erfaret fra tidligere ejer, at der er tale om en kulfilter emhætte, skal røret i loftet være tillukket og være dampstæt. Lukning af røret – såfremt dette allerede er lukket, anslås at kunne udføres for ca. kr. 500,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Der er løse brædder i skråloft ved overdækket terrasse.	Foto nr. 34: Ved den overdækkede terrasse kan det konstateres, at der er et par loftsbrædder der slår ud, som følge af fugtspændinger. Hverken tidligere BS (gyldig ansvarsperiode), eller nu indklagede BS har nogen bemærkninger om forholdet.
Ad 3. Konklusion:	Fastgørelse af loftbrædder under den overdækkede terrasse er tilsyneladende banket for tæt sammen under monteringen, så der ikke har været plads til de fugtbevægelser der kan forekomme i vinterhalvåret.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Da det ikke kan udelukkes at de aktuelle brædder ikke har haft fugtspændinger under BS besigtigelse i sommerhalvåret, kan det ikke entydigt fastslås hvorvidt BS har begået fejl, ved ikke at have bemærket forholdet.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt forholdet har været visuelt observerbart ved BS besigtigelse kunne det eksempelvis have været beskrevet som følger:

	K1: Der er fugtspændinger i et par loftsbrædder ved den overdækkede terrasse, som derved buler ned.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at de fugtudbulende brædder med held, kan tvinges på plads efter udtørring i sommerhalvåret og fæsgøres med skruer. Anslåede omkostninger: ca. kr. 500,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen