

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18006

Besigtigelsesdato:	Den 17.04.2018
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	16.05.2018

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Der er forhold vedrørende punkt 5 og 7 der ikke er nævnt i tilstandsrapporten fra 2014, men fremgår af rapport fra 2017.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, 12°C

Øvrige forhold:

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	1. Der er forhold vedrørende punkt 5 og 7 der ikke er nævnt i tilstandsrapporten fra 2014, men fremgår af rapport fra 2017.
Ad 1. Klagers påstand:	KK ønsker at påklage en tilstandsrapport, der blev udarbejdet af en af jeres BS i foråret 2014. På det tidspunkt købte KK deres nuværende bolig på baggrund af tilstandsrapporten. Nu står KK tre år senere og vil gerne have solgt, og har i den forbindelse fået lavet en ny tilstandsrapport. Den tegner et markant anderledes billede af huset på en række områder, end tilstandsrapporten fra 2014. Det der springer mest i øjnene er punkt 5 vedr. krybekælder samt punkt 7 vedr. gulv. KK har nedenfor lavet et udsnit af punkterne fra rapporterne. De skader der står anført i den nuværende rapport kan ikke være sket på 3 år, da de omhandler selve konstruktionen af huset. Det har vist sig at være utroligt svært for KK at sælge huset grundet de anførte K3'ere, da de er vanskelige at udbedre. KK har haft 2 byggesagkyndige samt to håndværkere til at give deres vurdering, dog uden at det har været muligt for dem at komme med konkrete løsningsforslag. KK har p.t. haft 50, der har kigget på huset og 5 reelle købere til huset, som dog alle er sprunget fra grundet pkt. 5 og 7. KK står derfor i en utrolig svær situation, da KK har brugt en del penge på at sætte huset i stand, hvor det så har vist sig, at huset grundet de anførte skader ikke har en værdi. KK har derfor købt huset på et forkert grundlag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Udsnit af gammel rapport 2014: <i>5. Kælder/krybekælder</i> <i>Der var i 2014 ingen anmærkninger til kælder. Her tre år efter er der en række K3'ere.</i> Udsnit af ny rapport 2017: <i>5.6 Ventilation</i> <i>K3 – Der er for få ventilationsriste i soklen for ventilering af krybekælderen. Det ses blandt andet mod tilbygningerne, hvor dedr er lukket af for ventilation.</i> <i>Note: Antal og placering af ventilationsristene er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekælder. Der er forhøjet risiko for fugtskader i konstruktionen.</i> <i>K3 – Ventilationsriste i soklen for ventilering af krybekælderen er enkelte steder placeret for tæt på terræn. F.eks. ved gavlen mod syd.</i> <i>Note: Der er risiko for vandindtrængning i krybekælderen med risiko for skader på især trækonstruktioner. Der bør være mindst 10 cm afstand fra rist til terræn.</i> <i>7. Gulvkonstruktion og gulve</i> <i>K2 – Gulvet i stue og alrum er skævt. Det samme gælder flere steder på 1. sal, særligt i værelset mod nord.</i> <i>Note: Gulvets skævhed vurderes at skyldes svigt i den underliggende gulvkonstruktion.</i> Krav udgør kr. 900.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	KK klager over to forhold i tilstandsrapport fra 2014. Ventilation af krybekælder. Det er korrekt, at der er krav til krybekælder, men den nye tilstandsrapport omtaler nuværende krav, og da huset er fra 1923, kan man ikke umiddelbart sammenligne KK's hus med et nyt hus. Mail er nok ikke det rette forum til at gå dybt ned i en byggeteknisk forklaring vedr. fugtforhold i ventilerede konstruktioner, men da vi sjældent lovgiver med tilbagevirkende kraft i Danmark, er det ikke nødvendigvis forkert at betragte krybekælder, og dennes ventilation, som at skulle overholde de krav, der var i 1923. Dette specielt ikke, hvis der ikke er tegn på aktuelle kritiske forhold vedr. konstruktionen. Sådanne bemærkninger ser BS' repræsentant ikke i den nye tilstandsrapport. Mht. at ventilationsriste er placeret for tæt på terræn, så udspringer forholdet normalt af, at terræn ved sokkel over år er forhøjet, og således kommet lige lovlig tæt på ventilationsristene. Dette kan normalt klares ved en simpel og enkel regulering af terrænet, evt. blot lokalt ved ventilationsriste. At skævheder i forbindelse med gulve gives en K2. Tja, det er jo KK's nuværende beskikkede bygningssagkyndige, der har vurderet det således. Set fra BS' repræsentants stol er det en noget voldsom registrering. Skævheder i gulve er absolut ikke ualmindeligt i huse med den aktuelle Alder. BS' repræsentant bor selv i hus fra 1924 og har adskillige møbler, der er "klodset op" for ikke at stå for skævt.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	BS' repræsentant har stor sympati overfor KK's situation, men er lidt bekymret for, at den nyligt udarbejdede tilstandsrapport er en kende for hård enkelte steder. BS' repræsentant kan således ikke umiddelbart hjælpe KK.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Hovedbygningen er opført i 1923, med ventileret hulrum som gulvkonstruktion, hvor der i 70'erne er udført tilbygninger på facaderne mod syd, øst og nordvest med gulvkonstruktion som terrændæk. Billede 1-3. Ved besigtigelsen udvendigt kunne der kun konstateres 1 stk. ventilationsrist i soklen i gavlen mod syd og 1 stk. i soklen i gavlen mod nord. Billede 4-5. Ventilationsriste i sydgavlen var lavt placeret i terræn, men risten mod nord var i normal højde. Hvis der har været yderligere riste i soklen, skønnes disse dels dækket af fliser/stenbelægningen ved terrassen, dels tilbygningerne. Billede 6+2. Ved den indvendige besigtigelse fremstod det nyere trægulv fast og stabilt ved normal færden, dog var det ikke helt i vatter, hvilket ikke skønnes unormalt ved den oprindelige gulvkonstruktion – bjælkelag fra 1923. Billede 7. Der blev foretaget fugtmåling ved gulvet og nederst på ydervægge, der viste fugtværdier på 7-12%, hvilket er normalt og ikke indikerer tegn på opfugtning. Billede 8. På 1. salen var de nyere gulve mere ud af vatter. Billede 9. KK har foretaget omfattende ombygninger indvendigt siden overtagelse af ejendommen, bl.a. flyttet trappen til 1. salen og æn-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	dret vægge i stueplan, hvorfor det ikke entydigt kan siges, hvad der skyldes ombygning eller manglende opretning af gulvene på 1. sal. Billede 10
Ad 1. Konklusion:	Der er ingen tvivl om, at ventilationen af gulvkonstruktionen er under dagens normer, hvor der oprindeligt nok har været 4-8 riste ved byggeriets opførelse. Disse skønnes, hvis de har været der, så afblændet ved dels tilbygningerne, dels hævelsen af belægningen m.m. omkring den oprindelige bygning. Der bør derfor etableret et øget antal riste i soklen, hvor det er muligt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med de få ventilationsriste og den lave placering mod syd burde være registreret i tilstandsrapporten. Forholdet kan så vurderes karaktermæssigt, ud fra, hvad BS registrerede ved sin gennemgang. Der kan anbefales en nærmere undersøgelse – UN - såfremt BS har mistanke om råd/svampeskader i konstruktionen, men ikke er klar over omfanget, eller hvordan det vil udvikle sig. Det kan karakteren K3, såfremt BS ser skævt, nedsunket gulv, gulvet er ustabil, giver sig, der er luft ved panelerne og f.eks. måles højere fugtværdier i træværket – nederst ydervægge. Endelig kan det karaktergives K1, såfremt BS ikke skønner, der er sket skade på gulvkonstruktionen, eller vurderer, der ikke er en nærliggende risiko for skader.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Det er syn- og skønsmandens vurdering, med henvisning til dels nærværende besigtigelse, hvor der ikke konstateres tegn på skader, dels at tilbygningerne m.m. er udført i 70-erne, dvs. for 35-40 år siden, at den nuværende gulvkonstruktion har fungeret uden problemer i en længerevarende periode, og må betegnes som fugtteknisk i ro. Syn- og skønsmanden vurderer derfor, at forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 5.5, karakteren K1: Antallet af ventilationsriste i soklen er under dagens normer og i sydgavl er den placeret i terræn. Note: Der konstateres ikke skader indvendigt eller måltet forøget fugt, hvorfor der ikke skønnes risiko for skader. Vedrørende punkt 7 indvendige gulve - KK har udlagt ny gulvbelægning i stuen og på 1. sal, samt foretaget bygningsændringer, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan vurdere, hvor "visuelt synligt" punkt 7.2 har været ved BS' besigtigelse, og kan derfor ikke vurdere, om det burde have fremgået af tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Selvom syn- og skønsmanden ikke konstaterede skader ved besigtigelsen, bør antallet af ventilationsriste forøges, så der sikres mulighed for yderligere ventilation af gulvkonstruktion i den oprindelige del af bygningen. Der bør etableres yderligere 1 stk. i gavlene samt et par stykker ved terrassen og mod haven, i alt 6 stk.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Med henvisning til den forholdsvis lave sokkelhøjde bør de sikres med opkant, ligeså den eksisterende i sydgavl. Omkostningerne skønnes til kr. 15.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	