

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. Fejlvurdering/manglende vurdering af tagkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Klagers påstand:                    | <p>Tilstandsrapport udført af BB<sub>1</sub> den xx.xx.2003, som KK havde købt ejendommen på baggrund af, havde ingen bemærkninger omkring problem med tagkonstruktionen.</p> <p>En nyere tilstandsrapport udført af BB<sub>2</sub> den xx.xx..2004 har beskrevet under pos 8.1, med karakteren K3 ”<i>Rygning svajer meget så der er indikation for at konstruktion er for svag</i>”</p> <p>Den anførte bemærkning har resulteret i, at ejendommen har måtte sælges kr. 65.000,- under fastsat pris.</p> <p>KK gør BB<sub>1</sub> ansvarlig for tab af dette beløb.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>BB<sub>1</sub> gør gældende at en tidligere ejer havde udtalt, at der havde været brand i ejendommen i 19xx, hvorved ejendommen var blevet ombygget, som den tager sig ud i dag. De ”skader” som der derfor kan konstateres i tagkonstruktionen i dag, stammer fra den gang og har i den forløbne periode fra 19xx ikke ændret sig. Ifølge BB<sub>1</sub> er det hans vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for sammenstyrtning, eller forværring af forholdene. BB<sub>1</sub> mener derfor at der er givet tilstrækkelig information om forholdene under afsnittet ”noter” i hans rapport, hvorunder han bemærker til pos 8.1: <i>”tagflade og rygning har skævheder”</i>. Samt endvidere under pos 8. 10 med karakteren K1: <i>”Underbrædder på loft har partielt pletter og spor efter ældre skade”</i>. Samt under dette punkt henviser til en ”note: <i>”antagelig skadet ved brand for en del år siden”</i>.</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Ingen erindring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Øvrige forhold:                     | <p>Det er skønsmandens vurdering at Tilstandsrapport udført af BB<sub>2</sub> den xx.xx..2004, har for en tilstandsrapport under huseftersynsordningen, en del irrelevante oplysninger under afsnittet ”noter”, der bære præg af en håndværker mangelgennemgang og derfor ikke høre hjemme i en tilstandsrapport.</p> <p>Det er endvidere skønsmandens opfattelse at begge rapporter stedvist har for kortfattet og overfladiske tekster, som ikke giver en ikke fagkyndig køber tilstrækkelig oplysning om faktiske forhold, risici og tilstand.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                             | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad1. Fejlvurdering/manglende vurdering af tagkonstruktion</p> | <p>Ejendommen er opført i 19xx og har saddeltags tagværk udført som en blandet hanebånd og stoleværks konstruktion med muret facadetrempel. (foto nr. 1,2, 4 og 5).</p> <p>Der kan konstateres en nedbøjning på tagflade og rygning, som kan måles til ca. 8 cm forskel mellem tagkip ved gavl og tagkip midt i tagrum.</p> <p>Endvidere kan der konstateres at der på et tidspunkt har været en udskridning i knudepunkts tapforbindelser ved hanebånd varierende fra 1 til 3 cm. (se foto nr. 6). Udskridningen har medført at de 130 cm høje trempelvægge nu er ude af lod med 3 – 4 cm i begge sider. (se foto nr. 2, 3 og 7)</p> <p>For at modvirke yderligere udskridning, som kan tænkes sket – eller forværret under branden i 19xx er der foretaget en delvist interimistisk forstærkning af knudepunktssamlingerne med en 1x 4 tommer forskalningsbrædt på begge sider, på sømmed med 5 til 7 søm. Hvilket umiddelbart kan antages at være tilstrækkeligt for at kunne overføre aktuelle trækkræfter i knudepunktssamlingen. Endvidere forekom der enkelte interimistiske støttesolper ved knudepunktssamlinger (se foto nr. 4 og 5).</p> <p>Spær og underbrædder bære præg af svideskader efter branden, samt stedvist trænedbrydning fra tidligere tiders utætheder i tagdækning. Endvidere kunne der partielt konstateres mugpletter på underbrædder, som indikerede periodevis forhøjet opfugtning i tagrum. Der kunne stedvist i trænedbrudte/mørnet partier af underbrædder, måles en opfugtning på mellem 19 – 20 %. Hvilket er i overkanten for årstiden, men som dog samtidig er udtryk for mørnet træværks større fugtoptagelse.</p> |
| <p>Ad 1. Konklusion:</p>                                         | <p>Der kan i dag ikke konstateres revner i mørtelfuger i udvendig opmuret trempelvæg, som må antages at være repareret i forbindelse med udbedringsarbejder efter branden i 19xx. Det er skønsmandens opfattelse, at dette må tages som udtryk for at udskridning og yderligere nedbøjning i tagfladen er stabiliseret, som følge af de udførte forstærkningsarbejder.</p> <p>Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at såfremt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <p>der var foretaget statistiske beregninger over de aktuelle trækkrafter i knudepunktssamlingen, ville have resulteret i, at der ville være anbefalet anvendelse af gennemgående bolte ved laskeforstærkninger i stedet for de anvendte tilfældigt placeret sømforbindelser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                          | <p>Det er skønsmandens opfattelse, at trods BB<sub>1</sub>'s ræsonnement om, at der ikke vil være nærliggende risiko for at bygningsdelen (tagkonstruktionen) vil svigte indenfor en overskuelig tid og dermed medføre skade på anden bygningsdel, så skønnes BB<sub>1</sub>'s tilstandsrapport at være for overfladisk og for lidt oplysende for så vidt angår beskrivelse af tagkonstruktionens tilstand.</p> <p>Det er skønsmandens opfattelse at BB<sub>1</sub>'s "note bemærkning" ikke har bibragt en ikke fagkyndig køber, en reel opfattelse af faktiske risiko forhold.</p> <p>Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at BB<sub>2</sub>'s karakterangivelse med K3, samt sin bemærkning "<i>Rygning svajer meget så der er indikation for at konstruktion er for svag</i>" – har overvurderet situationen og giver udtryk for enten BB<sub>2</sub>'s mangelfulde indsigt i statistiske konstruktioner, eller utilstrækkelig vurdering/undersøgelse af faktiske forhold og reelt risiko forhold.</p> <p>Det er skønsmandens vurdering, at der i begge rapporter burde være afgivet en mere fyldestgørende beskrivelse af faktisk konstateret forhold og at karakteren K1, ville have været retvisende for tilstanden.</p> |
| Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : | <p>Det er skønsmandens opfattelse, at ejendommen bære præg af diverse skævheder og ujævnheder, som kan være karakteristisk for tilsvarende ejendomme af samme alder og opførelse.</p> <p>Da ejendommen tilsyneladende har haft de konstateret skævheder og sætninger i over et kvart århundrede og ikke umiddelbart bære præg af, at en forværring i tilstanden er nærliggende, er det skønsmandens vurdering, at en genopretning af tagkonstruktionen, vil være at sidestille med en forbedring af ejendommen.</p> <p>På denne baggrund undlades at fremkomme med overslag på udbedringsudgifter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad1. Forbedringer:                                   | Se ovenfor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |