

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Carport opført uden myndighedsgodkendelse og placeret for tæt på skel. 2. Anneksbygning på 42 m² som er overset. 3. Lodrette revner i vægge i 3 rum. 4. Diverse uoverensstemmelser i materialeregistreringen. 5a. Problemer med sokkelhøjde ved hovedhus, 5b. Revner i læmur og anneks. 6a. Terrænfald mod hus mod syd. 6b. Revne i "kælderydervæg" i anneks. 7. Manglende sokkelhøjde med efterfølgende skade på filtsning samt fugtophobning i ydervægge. 8a. Nedbrydning i dør og karm ved dør til anneksbygning. 8b. Revnet rude i anneksbygning. 9. Revner i samlinger i gipspladelofter. 10. Revner i klinkefuger og løs belægning i køkken/alrum. 11a. For lille taghældning, revner i rygplader, mangelfulde inddækninger, manglende skumstrimler, forkert udlægning i tagrender samt tagplader med synlige hjørneafskæringer. 11b. Løbesod i skorsten. 11c. Åbne samlinger i vindskeder. 12. Revner på yderside af bruseniche. 13a. Uautoriseret VVS-installationer. 13b. Tagvand ved anneksbygning kan løbe gennem dør. 14. Uautoriseret el-installationer.
Klagers påstand:	Udbedring af fejl og mangler i det omfang, at ejerskifteforsikringen ikke yder dækning, henholdsvis dækning for selvrisko i det omfang, hvor ejerskifteforsikringen anerkender skaden, men fratrækker selvrisko.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har ingen erindring om, hvorfor anneksbygningen er overset/ ikke medtaget i tilstandsrapporten. Ved eftersynet var huset nyistandsat, og flertallet af de påberåbte skader var ikke synlige på besigtigelsestidspunktet. En afdækning af skaderne ville have krævet et destruktivt indgreb, hvilket ligger udenfor huseftersynsordningens område.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syns og skønsforretningen var det diset med finregn. Temperatur +6° celsius.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Carport opført uden myndighedsgodkendelse	Carporten er en integreret del af hovedbygningen. Carporten er opført i skel. (foto 1).
Ad 1. Konklusion:	Placeringen af carporten er i strid med bestemmelserne i BRS-98, ifølge hvilke carporte og sekundære bygninger skal have en skelafstand på mindst 2,5 meter. KK oplyste ved syns og skøns forretningen, at der efter klagens fremsendelse var opnået dispensation for denne placering.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser	Den bygningssagkyndige kan ikke bebrejdes, at have undladt bemærkningen om bygningens placering. Dels fordi sælger i forbindelse med sundhedsattesten har oplyst, at der ikke er opført bygninger uden myndighedernes tilladelse og dels fordi en dispensation for placeringen kunne have været opnået. Der er efterfølgende opnået den nødvendige dispensation.
Ad 2. Anneksbygningen er ikke medtaget i tilstandsrapporten og heller ikke undtaget fra denne.	Anneksbygningen er en muret bygning. Taget har ensidig taghældning. Tagdækningen er bølgeeternitplader. Bygningen er ikke medtaget i BBR-oplysningerne, men ved syns og skønsforretningen oplyste KK, at man forventede, at der ville kunne opnås dispensation for denne bygning. (foto 2)
Ad. 2. Konklusion	Der er ingen skader forbundet ved, at der er en anneksbygning. Den har stadig ikke karakter af andet end en udhusbygning.
Ad. Fejl og forsømmelser	Det er en klar fejl, at anneksbygningen ikke er medtaget i tilstandsrapporten, og da den ikke er undtaget må BB bære det fulde erstatningsansvar for de skader, som er forbundet med den pågældende bygning i det omfang, skaderne ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. .
Ad 3. Revner i vægge i 3 rum.	I 3 rum i huset er der hårfine lodrette revner i de murede vægge.
Ad. 3. Konklusion	Revnerne har karakter af sædvanligt forekommende svindrevner. Revnerne skønnes uden konstruktiv betydning.

Ad. 3. Fejl og forsømmelser.	Det kan ikke afgøres om revnerne har været synlige på besigtigelsestidspunktet, idet huset var nyistandsat. BB kan derfor ikke bebrejdes, at der intet er nævnt om disse revner.
Ad 4. uoverensstemmelse i materialeregistreringen.	Anneksbygningen er ikke registreret og carporten er fejlregistreret. Carporten er registreret med jordgravet stolper og med plasttag. En bygning med denne beskrivelse findes ikke på ejendommen. (foto 1)
Ad. 4. Konklusion	Der er foretaget en forkert og ufuldstændig materialeregistrering, men denne registrering indebærer i sig selv ikke skader eller risiko for skader.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser	Det er en fejl, at materialeregistreringen for carporten er forkert, samt at registreringen for anneksbygningen er undladt.
Ad 5a. Sokkelhøjder ved hovedhus, læmur og anneks.	Soklen er markeret som en påmalet sokkel, men ved en senere frilægning har det vist sig, at fundamentet slutter under jord. Der er således ingen frie sokler. Ved fundamentet ved anneksbygningen er det tydeligt, at soklen er malet udenpå mursten. (foto 3,4,5og 6)
Ad. 5a Konklusion	Opførelsesåret er anført til 1964. På dette tidspunkt var den aktuelle udførelsesmetode ikke god og anerkendt byggeskik. Udførelsen giver øget risiko for opsuget fugt i murværket, frostsprængninger og afskalninger.
Ad. 5a Fejl og forsømmelser	På det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, var huset efter det oplyste nyistandsat. Det ville have krævet et destruktivt indgreb for at få fastslået hvorledes soklen var udført. Ved anneksbygningen er det dog tydeligt, at der blot er malet udenpå filtset mursten, hvorfor dette burde have givet anledning til en mistanke. Vedr. anneksbygningen burde mistanken have givet anledning til en UN bemærkning i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringsselskabet har anerkendt at yde erstatning for fejlkonstruktionen ved soklen og facadepudsen, hvorfor erstatningsansvaret i nærværende sammenhæng alene drejer sig om erstatning af selvrisiko.
Ad 5.b. Revnedannelser ved læmure.	Der er hårfine revnedannelser ved overgangen mellem bygning A og de tilhørende læmure. Ved en senere opgravning har det vist sig, at der mangler fundament under en stor del af læmuren mod sydøst.

	Ved den læmur som har sammenhæng med anneksbygningen, er der midt i muren en forholdsvis kraftig revnedannelse, hvilket indikerer problemer med funderingen. KK oplyste, at ejerskifteforsikringen ikke havde anerkendt denne skade, da anneksbygningen ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Der er tale om en kraftig revnedannelse, men da huset var nyistandsat på tidspunktet for bygningsgennemgangen er det ikke givet, at revnedannelsen har været konstaterbar på dette tidspunkt. (foto 7 og 8)
Ad. 5b Konklusion	Læmurene har svigtende fundering. En fundamentsforstærkning er påkrævet
Ad. 5b Fejl og forsømmelser	Det kan ikke bebrejdes BB, at revnedannelsen ikke er omtalt i tilstandsrapporten da revnedannelsen med nogen sandsynlighed ikke var konstaterbare ved bygningsgennemgangen.
Ad 6a. Fald mod hus og højtliggende terræn.	Ved sydgavlen er der terrænfald mod hus, men op mod huset er opsat en kantsten og mellemrummet mellem kantstenen og huset er fyldt med nøddesten. (foto 9)
Ad 6a Konklusion	Ved den aktuelle opbygning skønnes risikoen for, at overfladevand trænger ind mod huset og forvolder skade for at være minimal. Dette fordrer dog, at soklen er udført som normal sokkel og ikke som filtsede mursten.
Ad. 6a Fejl og forsømmelser	BB har tilsyneladende byttet om på verdenshjørnerne, idet fald mod huset er beskrevet som husets vestside. Men når der ses bort herfra er beskrivelsen i tilstandsrapporten fyldestgørende. I tilstandsrapporten er som K1-skade anført: <i>"Der er terrænfald mod bygningen mod vest, hvilket opfugter fundamenter og øger risikoen for fugtskader"</i>
Ad 6. b. Revner i "kælderydervægge" i anneks.	I anneksbygningens nordvæg er der en lodret revne fra vindue til gulv. Revnen går igen udvendigt. (foto 10)
Ad. 6b. Konklusion.	Der skønnes ingen særlig risiko for, at revnen vil udvikle sig yderligere. Revnen er ikke udtryk for en egentlig sætning i huset. En jævnlig udbedring eller udførelse af en fugearmering må dog påregnes.
Ad. 6b Fejl og forsømmelser	Revnen er overset, den burde være medtaget i tilstandsrapporten med karakter K1.

Ad 7. Sokkelhøjde, filtsning og fugtophobning.	Problematikken er behandlet under punkt 5.
Ad 8a. Nedbrydning i dør og karm ved anneksbygning.	Dørkarmene er angrebet af råd. Det samme gør sig gældende ved den nederste del af dørpladen. (foto 11)
Ad. 8a Konklusion.	Døren er gammel og anbragt udfor en forsænkning i forhold til det omkringliggende terræn. Det er under punkt 13b. nævnt, at der ved kraftig regn kan trænge vand ind gennem døren. Døren har således en udsat placering. Døren på anses for udtjent.
Ad.8a Fejl og forsømmelser.	Det er en fejl, at nedbrydningen af døren og den udsatte placering ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Skaden burde være beskrevet med karakter K2.
Ad 8. b. Revnet rude i anneks.	Ved den ene rude i anneksbygningen er der et stenslag. Stenslaget er formodentlig opstået i forbindelse med græsslåning. Tidspunktet for stenslaget kan ikke fastslås, hvorfor stenslaget kan være sket efter tilstandsrapporten er udfærdiget. Såfremt der er tegnet glasforsikring under den almindelige husforsikring, vil skaden kunne anmeldes hertil.
Ad. 8b Fejl og forsømmelser	Da tidspunktet for stenslaget ikke kan fastslås kan det ikke bebrejdes BB, at den skadede rude ikke er medtaget i tilstandsrapporten.
Ad 9. Revner i samlinger i gipspladelofter.	Der er synlige revnedannelser ved samlingerne i gipspladelofterne. (foto 12)
Ad 9. Konklusion	Revnedannelserne skyldes, at samlingerne i gipspladelofterne ikke er spartlede og strimlede efter forskrifterne. Når samlingerne er overmalede, vil der gå nogen tid – ofte flere måneder – før revnedannelserne viser sig.
Ad 9. Fejl og forsømmelser	Efter det oplyste var huset nyistandsat på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det kan derfor ikke bebrejdes BB at bemærkningerne herom ikke er medtaget.
Ad. 10. Revner i klinkefuger og løs belægning i køkken/alrum.	Gulvet i alrummet er udført med mursten lagt på fladen. Ved et hjørne ved brændeovnen er der fugeudfald i mindre omfang. (foto 13)
Ad. 10 Konklusion	Fugeudfaldet udvikler sig med tiden. Det kan således ikke fastslås, om fugeudfaldet har været synligt på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

Ad. 10 Fejl og forsømmelser	Det kan ikke bebrejdes BB, at fugeudfaldet ikke er medtaget i tilstandsrapporten, da det ikke er givet at fugeudfaldet har været konstaterbart på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten.
Ad 11. a. For lille taghældning m.v.	Tagdækningen på alle bygninger er udført med asbestfri bølgeeternitplader. Efter fabrikantens forskrifter skal minimumshældningen være 14°. Hældningen på alle tagflader er mindre den forskrevne minimumshældning. På den ene side af hovedhuset samt ved carporten er taghældningen opmålt til 13° (afrundet). På den anden side af hovedhuset er taghældningen opmålt til 8° (afrundet). Taghældningen på anneksbygningen er tilsvarende opmålt til 8° (afrundet). Den lille taghældning giver øget risiko for utætheder og skader. KK har endvidere oplyst, at der mangler fugestrimler mellem tagpladerne, at inddækningen ved skorstenen er forkert samt at der forekommer revnede rygplader. Konstatering af manglende tætningsstrimler vil kræve et destruktivt indgreb med afmontering af en eller flere tagplader. Konstatering af revner i rygplader samt nærmere vurdering af skorstensinddækningen ville kræve en betrædning af tagfladen, hvilket ville kræve oplægning af trykfordelende stige. Disse forhold er ikke omfattet af huseftersynsordningen. Det skal bemærkes, at tagpladerne ikke kan iagttages indefra, da taget er konstrueret som et paralleltag. Der er efterfølgende opstået en vandskade i beboelsen som følge af utætheder i taget. Ved åbning af tagkonstruktionen er det i denne forbindelse konstateret, at der ikke er udført dampspærre det pågældende sted, samt at ventilationen af tagkonstruktionen er mangelfuld. I en senere skrivelse oplyser KK, at det alene er over børneværelset, der mangler dampspærre. Den konkrete skade er anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har anerkendt skaden som dækningsberettiget. Det åbne spørgsmål herefter er, om den ringe taghældning, den delvis manglende dampspærre og den mangelfulde ventilation vil blive anerkendt af ejerskifteforsikringen. (foto 14,15,16 og 17)
Ad. 11a Konklusion.	Den forkerte taghældning, den delvis manglende dampspærre og den mangelfulde ventilation gør, at tagkonstruktionen er behæftet med en alvorlig konstruktionsfejl. En udbedring vil indebære en nykonstruktion af taget.

	Såfremt det kun var taghældningen, der var problemet, ville dette kunne udbedres med en omlægning af taget og etablering af undertag.
Ad. 11a, Fejl og forsømmelser	Det trænedede øje kan sagtens se at taghældningen på anneksbygningen, samt taghældningen på den ene side af hovedhuset er for lav. Taghældningen på taget over carporten og indgangen er på grænsen af de 14°. I dette tilfælde burde BB have opmålt taghældningen. De ringe taghældninger burde være medtaget i tilstandsrapporten med en K2/K3 skade. Det kan ikke bebrejdes den bygningssagkyndige, at bemærkningerne om de manglende skumstrimler og de mangelfulde inddækninger ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Det kan heller ikke bebrejdes BB, at den mangelfulde tagventilation og den manglende dampspærre ikke er medtaget. En konstatering heraf ville kræve et destruktivt indgreb.
Ad 11. b. Løbesod i skorsten.	Der er udvikling af løbesod i skorstenspipen, hvilket viser sig som sodaflejringer.
Ad. 11b Konklusion	Løbesoden kan imødegås ved montering af isolerende skorstensforing.
Ad. 11b, Fejl og forsømmelser	BB har medtaget bemærkning om sodaflejringer på skorstenspipen i tilstandsrapporten med karakter K1. Da skorstensfunktionen ikke må forventes at ville svigte indenfor overskuelig tid er en K1 bemærkning dækkende for problemet.
Ad 11c. Åbne samlinger i lodretbeklædning ved vindskeder.	Vindskederne er opbygget af profileret fyrretræ samlet med not/fer. Enkelte steder er beklædningen udtørret og skilt ad i not/fer samlingen. (foto 18)
Ad. 11c Konklusion	Udtørringen og adskillelsen sker over en periode. Det er oplyst, at huset var nyistandsat på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.. En udbedring vil indebære en delvis fornyelse af vindskederne.
Ad. 11c Fejl og forsømmelser	Det kan ikke bebrejdes BB, at der ikke er medtaget bemærkninger om åbne samlinger i vindskederne, da det ikke fastslås med sikkerhed, om udtørringen har været konstaterbar på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten

Ad 12. Revner på ydersiden af brusenichen samt negativt fald på gulvet i brusenichen.	På ydersiden af brusenichen er der enkelte hårfine revner i den pudsede overflade. Ved bunden af brusenichen er der et mindre bagfald i forhold til gulvafløbet. (foto 19)
Ad. 12. Konklusion	Revnerne på ydersiden af brusenichen er sædvanligt forekommende svindrevner. Revnerne er uden konstruktiv betydning. Bagfaldet kan være generende i det daglige brug, da det vil kræve hyppig afkalkning af fliserne i bunden af brusenichen.
Ad.12 Fejl og forsømmelser.	Revnerne på ydersiden af brusenichen kan være opstået efter udfærdigelse af tilstandsrapporten. Bagfaldet burde være medtaget i tilstandsrapporten som en K1 bemærkning.
Ad 13a. Uautoriseret VVS-installation	I bryggerset er der kalkudfældninger og afløbsrør som ikke er fastmonterede, men fastgjort med tape.
Ad. 13a Konklusion	Dele af VVS-installationen bærer præg af at være uautoriseret udført.
Ad. 13a Fejl og forsømmelser	De synlige tegn på uautoriserede VVS-installationer burde have medført en K2 bemærkning i tilstandsrapporten.
Ad 13. b. Tagvand ved anneks kan løbe gennem dør.	I forsænkningen foran døren til anneksbygningen er monteret et almindeligt gulvafløb. Gulvafløbet er ikke beregnet til udendørs brug. (foto 20)
Ad. 13b Konklusion	Det forkerte afløb giver øget risiko for tilstopning og mangelfuld funktion, hvilket atter kan medføre at overfladevand trænger gennem døren til anneksbygningen.
Ad. 13b Fejl og forsømmelser	Det fejlagtige afløb burde have medført en K3 bemærkning i tilstandsrapporten.
Ad 14. Uautoriseret EI-installationer	Der er enkelte steder anvendt bløde netledninger i stedet for kabler. Der forekommer endvidere uafdækket installation. KK oplyser, at han har særlig indsigt i EI-installationer på grund sin uddannelse og sit arbejde.
Ad. 14 Konklusion	Der er flere tegn på uautoriserede el-installationer.
Ad. 14. Fejl og forsømmelser	Det kan bebrejdes BB, at der ikke er gjort bemærkning om anvendelse af bløde netledninger, og at der forekommer uafdækkede installationer. De

	dybereliggende fejl i installationen vil kræve videregående undersøgelser, som ligger udenfor huseftersynsordningen. De konstaterbare fejl burde have medført en K2 eller K3 bemærkning.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad. 5a Udbedring af sokler, reparation af facadepuds Selvrisiko kr. 10.000 Ad. 6b. Udbedring af revne "kælderydervæg" kr. 5.000 Ad 8a Dør til anneks kr. 8.000 Ad. 11a. Omlægning af tagplader og udførelse af Undertag. Hovedhus og anneks kr. 90.000 (hvis skaden anerkendes af ejerskifteforsikringen, reduceres dette til selvrisiko kr. 10.000) Ad. 12. Omlægning af bund i bruseniche kr. 4.000 Ad. 13 a. Udbedring af synlige fejl ved VVS-Installationen kr. 4.000 Ad. 13b Udskiftning af udvendigt afløb kr. 3.000 Ad. 14 Udbedring af synlige fejl ved EL-Installationen kr 4.000
Forbedringer	Ad 8a. Forbedring ved udskiftning af dør: 75% Der er ingen forbedringer forbundet med udbedring af de øvrige forhold.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Forlig blev drøftet, men intet blev besluttet.
Eventuelt	Ingen bemærkninger