

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Revne i udvendigt hjørne i tilbygning. Klager anfører, at forholdet burde have været ledsaget af karakteren UN og ikke, som tilfældet er, med K2. 2. a. Utæt renselem på skorsten samt huller over renselem. b. Løbesod på skorsten. 3. a. Mangelfuld og utæt inddækning omkring skorsten. b. Fugtaftegning på loftslem (stammer fra utæthed omkring skorsten). c. Mangelfuldt og utæt tag, ikke korrekt inddækning ml. hovedhus og tilbygning. d. Mangelfuld fugning på taginddækning over køkkenbygning. e. Manglende fugning ved taginddækningslister på gavle. 4. a. Forkert udført gulvafløb i badeværelse. b. Misfarvede fuger langs gulv i badeværelse. c. Bygning fra 1994 er ikke udført i henhold til dagældende bygningsnormer. d. Fugtindtrængen langs gulv samt pletter af mug på væg og gulv langs væggen. 5. Vinduer er ikke monteret korrekt i forhold til ydervægsbeklædningen. 6. Tagrender på køkkentilbygningen er ikke korrekt afsluttet mod hovedhusets facade. 7. Revnede tagplader på garage. 8. Facadekonstruktion med puds på træ. Der er ikke i tilstandsrapporten anført bemærkninger om eventuelle risici som følge af facadekonstruktionen. Forholdet kan nedsætte bygningsværdien nævneværdigt.
Klagers påstand:	Dækning af omkostninger til udbedring af forhold, der ikke er dækket/fejlagtigt anmærket i tilstandsrapporten. Pkt. 1: Kr. 4.375,00 (Pris for udbedringen falder ind under selvriskobeløbet). Krav om dette beløb er frafaldet i brev fra klager til Ankenævnet for huseftersyn, dato xx.xx. 2006. Pkt. 2: Kr. 36.000,00. Pkt. 3a: Kr. 4.937,00. Pkt. 4: Kr. 5.000,00 (selvriskobeløbet). Pkt. 5: Kr. 4.968,00. Pkt. 6: Udbedringsbeløbet (ikke kendt). Pkt. 7: Udbedringsbeløbet (ikke kendt). Pkt. 8: Udbedringsbeløbet (ikke kendt).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har følgende bemærkninger til de enkelte punkter: ad 3 Der vil ikke i nævneværdig grad kunne trænge vand ind i listesamlinger ved skorstensinddækning. ad 8 Revner i tagplader blev ikke observeret ved bygningsgennemgangen i 2001 – de må være opstået i den mellemliggende periode.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol.

Øvrige forhold:

Der er tegnet ejerskifteforsikring.

Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, xx A/S.

Ejerskifteforsikringsselskabet har tilkendegivet at dække en del af udbedringsomkostningerne (jf. bilagsmateriale fra Ankenævnet for Huseftersyn).

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1. Revne i udvendigt hjørne i tilbygning.	Huset er udvendigt beklædt med et tykt lag strukturpuds, underlaget er dels træbeklædning, dels letbeton. Af BBR-ejermeddelelsen fremgår kun træ med puds, og letbetonvæggene findes i bygningens vestlige del, der er en ikke dateret tilbygning. Efter overtagelsen er revner blevet udbedret og kan nu kun ses som svage "spor" i strukturpudsen. Den omtalte revne forløber lodret på bygningens sydside fra terræn til underkant tag ca 75 mm. fra det vestlige hjørne. Klager oplyser, at der under reparationen kunne konstateres en lodret, indmuret lægte i murværket. (Foto 2).
ad 1 Konklusion:	Da revner i puds er repareret kan det kun konkluderes, at der ikke på nuværende tidspunkt er løs eller revnet puds. Revner i puds på træunderlag vil kunne medføre vandindtrængen og skader på underliggende konstruktion.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	Klager har fremført, at karakteren burde have været UN, hvilket skønsmanden ikke kan tilslutte sig, da der har været tale om konkrete skader, der ville medføre yderligere skader på samme bygningsdel. Revner og løs puds er omtalt i tilstandsrapportens punkt 3.1 med karakteren K2, hvilket skønsmanden bedømmer som korrekt.
ad 1 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Klager har frafaldet det økonomiske krav og henlagt dette til punkt 5. Da der endvidere er sket udbedring af revner og løs puds kan det oprindelige omfang ikke længere fastslås og det er ikke muligt at opstille et økonomisk overslag over udbedringsudgiften.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
ad 2. a. Utæt renselem på skorsten samt huller over renselem. b. Løbesod på skorsten.	Klager oplyser, at der har været synlige huller og løbesod omkring den nu tilmurede renselem mod øst - forholdet kan ikke længere besigtiges. (I øvrigt har klager oplyst, at renselemmen befandt sig bag en kommode, der "let kunne flyttes".) I klageskemaet er nævnt "udtræk af løbesod på skorsten med store plamager og aftegninger". På skorstenens malerbehandlede overflade ses stedvist svage/moderate misfarvninger/skjolder. I tagrummet ses afskallet puds og moderate skjolder på den pudsede overflade. Der kunne ikke fornemmes nogen sodlugt i hverken stue eller tagrum. (Foto 3).
ad 2 Konklusion:	Da der er forløbet næsten 5 år mellem udfærdigelse af tilstandsrapporten og syn og skønsforretningen er det ikke muligt at bedømme, hvordan overfladerne på skorstenen i stuen så ud på besigtigelsestidspunktet den xx.xx.2001. Misfarvningen samt pudsskaderne i tagrummet vurderes at have været til stede ved besigtigelsen den xx.xx.2001.

ad 2 Fejl og forsømmelser:	Som nævnt under "konklusion" er der gået for lang tid siden udfærdigelse af tilstandsrapporten til at der kan foretages et kvalificeret skøn over overfladernes tilstand på daværende tidspunkt. Det skal dog nævnes, at der er tale om forholdsvis svage misfarvninger, der, som de fremstår p.t. ville, efter skønsmandens vurdering, give anledning til karakteren K1, idet der ikke kunne måles forhøjet fugt i overfladen. Misfarvning og defekt puds i tagrum burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1/K2.
ad 2 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger et tilbud på nedrivning af skorsten samt opførelse af ny elementskorsten fra xx.xx.2003, hvilket er lagt til grund for indeværende overslag. Ny skorsten inkl. nedrivning m.m.: kr. 28.800,00
ad 2 Heraf forbedringer:	Muret skorsten forventes at have en levetid på ca. 75 år. Det skønnes, at skorstenen er opført samtidig med det oprindelige hus, i 1920 og skorstenen er således 86 år gammel, og der er tale om en forbedring på 100%. Fradrag for forbedring: kr. 28.800,00
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
ad 3 a. Mangelfuld og utæt inddækning omkring skorstøtten. b. Fugtaftegning på loftslem (stammer fra utæthed omkring skorsten). c. Mangelfuldt og utæt tag, ikke korrekt inddækning ml. hovedhus og tilbygning. d. Mangelfuld fugning på taginddækning over køkkenbygning. e. Manglende fugning ved taginddækningslister på gavle.	a. Skorstensinddækninger (metallister) slutter ikke tæt i samlinger og der ses ikke fuger i overlæg. Den murede skorstenspipe har en del frostsprængte sten – denne skade er ifølge klager opstået efter hans overtagelse af huset. (Foto 4, 5). b. Klager oplyser, at der har været trængt store mængder vand ned ved skorstenen, og at man for at modvirke dette har dels monteret en taghætte på skorstenen dels dækket skorstenen af med plastik. c. Inddækning mellem hovedhus og udbygning, vest, er udført med træliste over tagpapafslutningen. Der var ikke ved overtagelsen udført fugning mellem gavlvæg og træliste – dette er udført efter overtagelse af huset. (Foto 6, 7, 8). d. Inddækning langs vindsheder på hovedhus er udført med zinkkapsler. Vindsheder er afsluttede i plan med tagfladen. (Foto 9, 10). e. Inddækning mellem hovedhus og udbygning, øst, er udført med metalliste over tagpapafslutningen

ad 3	Konklusion:	a. Skorstensinddækningen er ikke omhyggeligt udført og der er risiko for vandindtrængen i samlinger mellem listerne. Det vurderes, at der vil være tale om forholdsvis små vandmængder. b. Det forekommer helt usandsynligt, at utæthederne i skorstensafdækningen har kunnet medføre så store vandmængder, som beskrevet af klager. En mulig alternativ forklaring kan være, at slagregn ned i skorstensåbningen i forbindelse med defekte sten på skorstenspiben og manglende skorstensafdækning har medvirket til transport af vand ind i bygningen. c. Manglende fugning langs trælisten medfører risiko for transport af vand bagom den opbukkede tagpap og heraf følgende vandpåvirkning i gavlvæggen. d. Der anvendes ikke fugning under zinkkapsler til afdækning af vindskeder. Det ville imidlertid være formålstjenligt, om vindskederne havde været ført 3-5 cm. op over tagdækningen. e. Manglende fugning langs metallisten medfører risiko for transport af vand bagom den opbukkede tagpap og heraf følgende vandpåvirkning i gavlvæggen.									
ad 3	Fejl og forsømmelser:	Det skal for god ordens skyld bemærkes, at der er gået knapt 5 år siden udarbejdelse af tilstandsrapporten, og at nogle af de nedennævnte skader kan have ændret karakter i den mellemliggende periode. Slip mellem inddækningslister omkring skorstenen burde, som de fremtræder nu, være nævnt med karakteren K1/K2. Den manglende fugning langs gavlinddækningerne burde ligeledes have været nævnt – med karakteren K3, da der er risiko for skader på anden bygningsdel.									
ad 3	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table><tr><td>Fugning langs lister ved skorsten:</td><td>kr.</td><td>1.000,00</td></tr><tr><td>Klæbning af tagpap i gavlinddækninger:</td><td>kr.</td><td>2.000,00</td></tr><tr><td>Samlet udbedringspris</td><td>kr.</td><td>3.000,00</td></tr></table>	Fugning langs lister ved skorsten:	kr.	1.000,00	Klæbning af tagpap i gavlinddækninger:	kr.	2.000,00	Samlet udbedringspris	kr.	3.000,00
Fugning langs lister ved skorsten:	kr.	1.000,00									
Klæbning af tagpap i gavlinddækninger:	kr.	2.000,00									
Samlet udbedringspris	kr.	3.000,00									
ad 3	Heraf forbedringer:	Ingen, da der er tale om forkert udførte konstruktioner.									
Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.									
ad 4.	a. Forkert udført gulvafløb i badeværelse. b. Misfarvede fuger langs gulv i badeværelse. c. Bygning fra 1994 er ikke udført i henhold til dagældende bygningsnormer. d. Fugtindtrængen langs gulv samt pletter af mug på væg og gulv langs væggen.	a. Gulvafløb i brusepladsen er af plast med ristramme i samme materiale, indstøbt i beton. Den anvendte metalrist passer ikke i størrelse til ristrammen. (Foto 11, 12). Efter overtagelse af huset har klager fjernet gulvbelægning i beboelsesrummene og i udbygning mod vest sås bl.a. indstøbte trælægter i betongulvet. Det var ikke muligt at se gulvopbygningen, men tilbygningens karakter i øvrigt giver anledning til mistanke om, at gulvopbygningen i badeværelset ikke er fagmæssigt korrekt udført. I 1994 var Bygningsreglement 1982 gældende, og bestemmelser vedrørende sommerhuse i sommerhusområder er anført i BR 82 afsnit 13.10. Her er nævnt, at vand- og afløbsinstallationer skal udføres i.h.t. DS 439 og DS 432. b. Plastiske fugninger i hjørner og langs vægge i badeværelse er misfarvede (sorte). (Foto 13). c. I 1994 var Bygningsreglement 1982 gældende, og bestemmelser vedrørende sommerhuse i sommerhusområder er anført i BR 82 afsnit 13.10. d. Der kunne konstateres forhøjet fugt og svag misfarvning i hjørne, s/v i værelse i tilbygning. Der sås ingen mug på væggen. (Foto 14).									

ad 4	Konklusion:	a. Bortset fra at gulvafløbets rist ikke er beregnet for den aktuelle ramme ses ingen fejl ved gulvafløbets udførelse i henhold til dagældende bygningsreglement. b. Misfarvning af plastiske fugninger i hjørner og langs vægge i badeværelse er en normalt forekommende skade, der ikke indebærer risiko for yderligere skader. c. Der kan ikke konstateres uoverensstemmelser mellem bygningens konstruktion og bestemmelserne i BR 82. Dog antyder bygningens konstruktion og materialer at arbejdet er udført af personer med ringe byggeteknisk viden og håndværksmæssig kunnen. d. Da der p.t. kun er tale om en ganske svag misfarvning i hjørnet ved gulv er det ikke muligt at vurdere, om misfarvningen var til stede ved bygningssennemgangen i xx 2001. Efter overtagelse af huset har klager foretaget udgravning langs fundamentet og har her kunnet konstatere, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde. Der synes endvidere at mangle sokkelpap under murværket (letbeton), hvilket medfører, at der kan foregå vandtransport fra sokkel op i murværk.									
ad 4	Fejl og forsømmelser:	De misfarvede fuger kunne have givet anledning til karakteren K0 (kosmetisk skade), men da den er synlig for enhver vurderes det ikke, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at nævne forholdet i sin rapport. Den bygningssagkyndige foretager en visuel, stikprøvevis undersøgelse af huset, og syn- og skønsmanden vurderer ikke, at der er tale om en fejl i forbindelse med, at den bygningssagkyndige ikke har foretaget kontrolmæssig fugtmåling på stedet.									
ad 4	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ifølge klager foreligger der et håndværkertilbud for nedrivning og opførelse af ny tilbygning på kr. 164.000,00, hvilket er lagt til grund for nedenstående overslag. Det skal dog tilføjes, at de fejlagtigt udførte konstruktioner ikke har været synlige for den bygningssagkyndige ved bygningssgennemgangen i 2001. <table><tr><td>Udskiftning af plastiske fuger:</td><td>kr.</td><td>2.000,00</td></tr><tr><td>Ny tilbygning:</td><td>kr.</td><td>164.000,00</td></tr><tr><td>Samlet udbedringspris:</td><td>kr.</td><td>166.000,00</td></tr></table>	Udskiftning af plastiske fuger:	kr.	2.000,00	Ny tilbygning:	kr.	164.000,00	Samlet udbedringspris:	kr.	166.000,00
Udskiftning af plastiske fuger:	kr.	2.000,00									
Ny tilbygning:	kr.	164.000,00									
Samlet udbedringspris:	kr.	166.000,00									

ad 4	Heraf forbedringer:	Plastisk fugning har en forventet levetid på ca. 15 år, Badeværelset skønnes at være etableret i 1994 og fugerne er således 12 år gamle og der bør fratrækkes 80% for forbedring. Levetid for tilbygning i letbetonelementer med støbte betongulve anslås af skønsmanden til ca. 70 år. Tilbygningen skønnes at stamme fra 1994, det årstal, sælger har oplyst, at der er foretaget forbedringer. Tilbygningen er således 12 år gammel. Da skønsmanden ikke har kopi af tilbuddet er det ikke muligt at vurdere, hvilket omfang de enkelte delarbejder har, og fradrag for forbedringer er derfor skønsmæssigt ansat til 50%, idet det lægges til grund, at den nye bygning vil overholde bestemmelserne i BRS 98 og at der dermed er tale om en bygning af en langt højere kvalitet end den nuværende. <table> <tr> <td>Udskiftning af plastiske fuger:</td><td>kr.</td><td>1.600,00</td></tr> <tr> <td>Ny tilbygning:</td><td>kr.</td><td>82.000,00</td></tr> <tr> <td>Samlet fradrag:</td><td>kr.</td><td>83.600,00</td></tr> </table>	Udskiftning af plastiske fuger:	kr.	1.600,00	Ny tilbygning:	kr.	82.000,00	Samlet fradrag:	kr.	83.600,00
Udskiftning af plastiske fuger:	kr.	1.600,00									
Ny tilbygning:	kr.	82.000,00									
Samlet fradrag:	kr.	83.600,00									
	Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.									
ad 5.	Vinduer er ikke monteret korrekt i forhold til ydervægsbeklædningen.	Nye trævinduer og -døre er monteret således, at karmen passer med den indevendige side af bygningens træskelet. Dette bevirker, at den udvendige side af karmen stedvist er ca. 5 mm. Længere fremme end udvendig side af facadepuds. (Foto 16, 17, 18).									
ad 5	Konklusion:	Vinduerne er færdigt malede fra fabrik og der synes kun ringe risiko for, at der vil ske vandindtrængen i karmtræet som følge af vand, der løber ned af facaden.									
ad 5	Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke, at den bygningssagkyndige har gjort sig skyldig i fejl ved ikke at nævne forholdet som en skade. Hvis forholdet havde været opregnet som en skade er det skønsmandens vurdering, at den medfølgende karakter burde have været K1 – som karakteristisk af en konstruktionsfejl, der ikke indebærer risiko for yderligere skader.									
ad 5	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønsmanden føler sig ikke kvalificeret til at skitsere en løsningsmodel og kan derfor ikke fremlægge prisoverslag. Det anbefales, at der indhentes håndværkertilbud på afhjælpningsmodel og pris.									
	Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.									
ad 6	Tagrender på køkkentilbygningen er ikke korrekt afsluttet mod hovedhusets facade.	Plasttagrender mod nord og syd på husets østlige udbygning er monteret, så endestykkerne slutter længere inde end den pudsede overflade på gavlen. Der er ikke udført pudsning af gavlvæggen på det stykke, hvor endestykker på tagrenderne slutter mod muren, og bræddeunderlaget er blotlagt. (Foto 18, 19).									
ad 6	Konklusion:	Manglende puds på træbeklædningen medfører risiko for vandindtrængen og nedbrydning af ydervægskonstruktionen.									
ad 6	Fejl og forsømmelser:	Tagrenderne er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket de skulle have været med karakteren K3, idet der risiko for skader på anden bygningsdel.									
ad 6	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Forkortelse af tagrender:</td><td>kr.</td><td>1.800,00</td></tr> <tr> <td>Pudsreparation af facade:</td><td>kr.</td><td>1.200,00</td></tr> <tr> <td>Samlet udbedringsudgift:</td><td>kr.</td><td>3.000,00</td></tr> </table>	Forkortelse af tagrender:	kr.	1.800,00	Pudsreparation af facade:	kr.	1.200,00	Samlet udbedringsudgift:	kr.	3.000,00
Forkortelse af tagrender:	kr.	1.800,00									
Pudsreparation af facade:	kr.	1.200,00									
Samlet udbedringsudgift:	kr.	3.000,00									
ad 6	Heraf forbedringer:	Ingen, idet der er tale om en fejlkonstruktion.									

Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
ad 7. Revnede tagplader på garage.	På sydsiden af garagen ses 2 stk. revnede tagplader (fiberarmerede bølgeplader). (Foto 20, 21).
ad 7 Konklusion:	De revnede plader medfører risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionens træværk.
ad 7 Fejl og forsømmelser:	Revnerne er tydeligvis af ældre dato og vurderes af skønsmanden at have været til stede ved bygningsgennemgangen i 2001. De revnede tagplader er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket de burde have været med karakteren K2, idet der er tale om risiko for yderligere skade på samme bygningsdel.
ad 7 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af 2 tagplader: kr. 1.500,00
ad 7 Heraf forbedringer:	Bølgeaternittagplader formodes at have en levetid på ca. 35 år – det skønnes at den nævnte tagbeklædning har en alder på ca. 25 år, og der skal således fratrækkes ca. 70% for forbedring. Fradrag for forbedring: kr. 1.050,00
ad 8. Facadekonstruktion med puds på træ. Der er ikke i tilstandsrapporten anført bemærkninger om eventuelle risici som følge af facadekonstruktionen. Forholdet kan nedsætte bygningsværdien nævneværdigt.	I tilstandsrapporten er der under afsnittet ”Bygningskonstruktioner” anført, at formur er træ med puds.
ad 8 Konklusion:	Ydervæggens opbygning fremgår af tilstandsrapporten, dog er ikke nævnt, at der endvidere findes ydervægge af letbeton.
ad 8 Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden finder ikke, at den bygningssagkyndige har gjort sig skyldig i en fejl ved ikke at nævne letbetonvæggene, der udvendigt har været skjult af et tykt lag puds. De pudsskader, der fandtes, er korrekt anført i tilstandsrapporten, jf. pkt. 1.
ad 1 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen. Det ligger udenfor huseftersynsordningen at vurdere bygningers værdi i handel og vandel.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.