

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revner i klinker på væg i badeværelse 2. Råd i dobbeltdør på 1. sal og råd i skydedør i stueetage 3. Afskalninger på sokkel 4. Træ gennemtæret i bærende rem 5. Manglende gelænder ved trappe til 1.sal
Klagers påstand:	Klager mener enten ikke, at den bygnings-sagkyndige har beskrevet forholdet i til-standsrapporten eller, at de er beskrevet korrekt. Klager mener på baggrund heraf, at om-kostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Revner i klinker på væg i ba-deværelse: Den bygningssagkyndige oplyser, at han har taget foto af revnerne i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, men at han desværre ikke har fået disse angivet i rap-porten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrap-porten af den xx.xx..2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 3.7: Vægbeklædninger Indvendig væg af letbeton er enkelte steder med samlingsskader i letbetonelementer f.eks. i bryggers. Karakter K1. Pkt. 9.1: Gulvkonstruktion/-belægning Enkelte revnede gulvklinker i badeværelse og i entre. Partielt klinker med manglende vedhæft-ning. Note: Manglende vedhæftning konstateres

ved at klinker lyder hule.
Karakter K3.

**Ad pkt. 2 – Råd i dobbeltdør på 1. sal og
råd i skydedør i stueetage:**

Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdet vedr. vinduet/døren på 1. sal, og han har ikke bemærket råddannelse i skydedøren i stueplan.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2007 på side 8 nævnt følgende:

Pkt. 4.2: Vinduer

Råd i vindue på 1. sal mod syd.
Enkelte vinduer med sprækzoner.
Note: Manglende vedligeholdelse.
Karakter K2.

Ad pkt. 3 – Afskalninger på sokkel:

Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende:

Pkt. 1.2: Sokkel

Mindre revner og partiel afskallet puds på sokkel.
Karakter K2.

**Ad pkt. 4 – Træ gennemtæret i bærende
rem:**

Den bygningssagkyndige har ikke bemærket, at der skulle være råd i træværket.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2007 på side 8 nævnt følgende:

Pkt. 8.5: Udvendigt træværk ved tag

Maling af underbeklædning påbegyndt.

	Karakter K0. Ad pkt. 5 – Manglende gelænder ved trappe til 1.sal: Den bygningssagkyndige mener ikke, at der er krav om gelænder på den udvendige side af trappen. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 7: Indvendige trapper Ingen bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1987. Ejendommen er opført med facader i røde mursten. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær, og der er betontagsten som tagdækning. Der er tilhørende carport/udhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Ejendommen købes den xx.xx.2007 og overtages den xx.xx.2007. Klager forklarer: I forbindelse med at der skulle tegnes bygningssikring på ejendommen, bemærker forsikringsagenten, at der er revner i vægfliser på badeværelset, og at der er råddannelser i de 2 vindues- og dørpartier hhv. på 1.sal og i stueetagen. Forsikringssselskabet undtager disse områder fra forsikringsdækningen. Under gennemgangen af huset bemærker

	forsikringsagenten ligeledes afskalningerne i sokkelpuds, samt oplyser over for klager, at der mangler værn og håndliste på trappen til 1. sal. Klager opdager selv, at der er råddannelse i træværket "Den bærende rem" og oplyser yderligere, at der er revnedannelse i det indvendige vægelementet umiddelbart indenfor træværket. Klager kontakter sin advokat, der retter henvendelse til såvel sælger som den bygningssagkyndige. Sagen sendes herefter til Ankenævnet for Huseftersyn. Den bygningssagkyndige foreslår at parterne indgår et forlig, men klager mener ikke, at man kan blive enige herom. Klager har fået et afslag i forbindelse med købet på kr. 10.000 til dækning af fejl og mangler.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revner i klinker på væg i badeværelse	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. I naboens redskabsrum mod nord kunne konstateres en lidt mørkere aftegning på facaden i et område. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne konstateres lodret revne i fuge i hjørnet i brusenichen. Revnen gik fra gulv til loft. 2. Der kunne konstateres 4 stk. revne vægfliser i hjørnet i brusenichen. 3. I det indvendige hjørne kunne ligeledes konstateres 3 – 4 stk. revnede vægfliser.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at revnedannelserne har været synlige på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt den lidt mørkere aftegning skulle stamme fra fugt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningsagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold pkt. 1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages.

	1. Reparation af den lodrette revne i fuge. 2. Udskiftning af de revnede vægfliser. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.250,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes forbedringsværdi af beløbet ud over udgiften til fugning. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 300,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningsagkyndige tilbød under synsforretningen kr. 10.000,00 incl. moms til dækning af samtlige forhold, men klager ville ikke acceptere dette tilbud. Der kunne derfor ikke indgås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Råd i dobbeltdør på 1. sal samt i skydedør i stueetage	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres, at der var nedbrydning i brystning på vindues- og dørpartiet på 1. sal i sydøstgavlen. 2. Der kunne konstateres nedbrydning i de 2 udvendige beskyttelsesbrædder – værn foran partiet. 3. Der kunne konstateres nedbrydning i brystning og i karm på vindues- og dørpartiet i vestgavlen i stueetagen.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det

	foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at der i forbindelse med udfærdigelse af en tilstandsrapport skal foretages en stikprøvevis kontrol. 2. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet nedbrydning i partiet på 1. sal mod sydøst. Den bygningssagkyndige har ganske vist angivet partiet som et vindue på 1. sal mod syd, men da det er det eneste parti der er mod syd eller sydøst, vurderer skønsmanden, at beskrivelsen burde være dækkende for forholdet. Karakteren er angivet korrekt til K2. 3. Da der ikke er nedbrydning i andre vinduer eller døre ud over det andet vindues- og dørparti i stueetagen, vurderer skønsmanden, at der er foretaget en stikprøvevis kontrol.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af 2 stk. brædder – værn foran parti på 1. sal. 2. Udskiftning af partiet i stueplan. 3. Reparation - delvis udskiftning af parti på 1. sal. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 25.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 21 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50 % af

	udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 12.500,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige tilbød under synsforretningen kr. 10.000,00 incl. moms til dækning af samtlige forhold, men klager ville ikke acceptere dette tilbud. Der kunne derfor ikke indgås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Afskalning på sokkel	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres afskalning i sokkelpuds på fundament mod syd, øst og vest. 2. Langs med gavlen mod sydøst kunne konstateres, at grusbelægningen var ført op på facaden. Der kunne også ses et mørkere område nederst på facaden der kunne indikere, at der var fugtophobning i de nederste mursten.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet korrekt vedr. afskallet puds på sokkel i tilstandsrapporten. Karakteren er angivet med K2. 2. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet at grusbelægningen var ført op af facaden, og at dette kunne medføre fugtophobning i mursten.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nr. 1, men at der er begået fejl og forsømmelse vedr. pkt. 2.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af sokkelpuds. 2. Afgravning af grusbelægning og tilretning af belægninger og plantesten langs med gavlen. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder under pkt. 1 kan udføres for: Kr. 7.500,00 incl. moms Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder under pkt. 2 kan udføres for: Kr. 10.000,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 21 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 30 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften for pkt. 1 at udgøre: Kr. 2.250,00 incl. moms Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften for pkt. 2 at udgøre: Kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige tilbød under synsforretningen kr. 10.000,00 incl. moms til dækning af samtlige forhold, men klager ville ikke acceptere dette tilbud. Der kunne derfor ikke indgås forlig.

Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Træ gennemtæret i bærende rem	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning i pladebeklædning på et mindre område. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne konstateres et spor efter en revne i elementet bag tapet i hjørnet i stuen bag brændeovnen.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at der i forbindelse med udfærdigelse af en tilstandsrapport skal foretages en stikprøvevis kontrol. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at der er nedbrydning i bærende konstruktionsdele, men derimod i en beklædningsplade af finer. 3. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige kan have foretaget en stikprøvevis kontrol af træværket uden at opdage området med nedbrydning. 4. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der er revne i elementet bag tapet, da der ikke er synlig revnedannelse. Revnen kan være blevet repareret på et tidligere tidspunkt. Den formodede revne har ikke noget at gøre med nedbrydning i pladebeklædningen udenfor. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på, at der forekommer revnedannelser "samlingsskader" i elementer. Rev-

	nen såfremt der er en, er dog ikke en samlingsskade.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af pladebeklædning på ca. 1,0 m. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 4.000,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 21 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 55 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 2.200,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige tilbød under synsforretningen kr. 10.000,00 incl. moms til dækning af samtlige forhold, men klager ville ikke acceptere dette tilbud. Der kunne derfor ikke indgås forlig.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Manglende gelænder ved trappe til 1.sal	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der

	var håndliste på væg, men ikke med værn og håndliste langs den frie kant.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at der i håndbogen for bygningssagkyndige er angivet, at trapper skal være forsynet med værn, der forhindrer nedstyrtning. Værnet skal være afsluttet med håndliste. 2. Skønsmanden vurderer også, at der i småhusreglementet ikke fremgår henvisninger til, at der skal være værn på indv. trapper. 3. Skønsmanden vurderer også, at der skal foretages et passende skøn til den enkelte situation. Skønsmanden vurderer, idet der er håndliste på den indvendige side langs med den begrænsende væg, at der er taget hensyn til den overordnede sikkerhed. Da trappen er en åben trappe uden stødtrin og med en bærende vange under midten af løbet, vurderer skønsmanden, at der vil være delte meninger om trappen kan karakteriseres som værende børnevenlig. Da der er håndliste på væggen, og såfremt man benytter sig af denne, vurderer skønsmanden, at trappen kan betragtes som værende nedstyrtningssikker.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Der monteres værn og håndliste. Skønsmanden mener, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 7.500,00 incl. moms

Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at der kan beregnes forbedringsudgifterne af ovennævnte beløb. Skønsmanden betragter forholdet som et ønske, hvorfor beløbet udgør: Kr. 7.500,00 incl. moms
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige tilbød under synsforretningen kr. 10.000,00 incl. moms til dækning af samtlige forhold, men klager ville ikke acceptere dette tilbud. Der kunne derfor ikke indgås forlig.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.