

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Manglende oplysninger i tilstandsrapporten vedr. nedennævnte forhold medfører ifg. KK at der er begået fejl af BB. 1. Reparation af fuger på begge sider af mur mellem køkken og alrum 2. Sunket dørtrin i samme mur mellem køkken og alrum. 3. Ifg. tillæg til huseftersyn har taget en levetid på over 20 år , men der er konstateret utætheder.
Klagers påstand:	Krav Udbedring af skaderne (incl. årsag til skaderne) som er anført ovenfor under pkt. 1-2-3 (Undersøgelserne af skadeomfang er ikke afsluttet og omfang af nødvendig reparation er derfor p.t. usikkert)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser at have begået fejl.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret ikke oplyst ved udarbejdelsen af HE-rapporten. Ved skønsmødet var det tørvejr.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen - bemærkninger	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapporten lb.nr. xx er udført/dat. xx.xx.2003 Ejendommen er overtaget af køber/klager xx 2003 3 papirfotos blev udleveret ved skønsmødet af KK. Fotos er fra xx 2003 som KK tog da de i sin tid så på ejendommen – disse fotos viser ejendommen før pålægning af nye gulvbelægninger i stue og bryggers samt før malerarbejde m.v..

	Reparationer af fuger på væg i stuen konstateres af KK ved besigtigelsen før købet af huset – sælger blev spurgt om årsagen til rep. af fuger i væg mellem stue/køkken, men sælger, som var en ældre, enlig dame, kendte ikke årsagen.. Fejlen ved samlingen mellem dørtrin/dørkarm mellem stue/køkken konstateredes ikke ved KK's gennemgang af huset før købet. (KK blev gjort opmærksom på dette af en byggerådgiver i 2007 som mente at det kunne være forårsaget af en sætning) Utætheder i tag ved inddækning mellem mur og tag - konstateredes først efter overtagelsen. Sælger har oplyst om gamle utætheder i sælgeroplysninger. Skaderne – mistanke til skimmel i børneværelse blev anmeldt til Ejerskifteforsikringen i xx d. xx.xx. 2007. (der var mistanke til skimmel i tagkonstruktion) Skadekonsulentrapport fra xx via xx xx A/S d. xx.xx.07 xx afviser skader vedr. utætheder ved inddækning d. xx.xx.07 under henvisning til at de ikke har været tilstede ved overtagelsen – sætninger, fugt og skimmel vurderes ikke/indgår ikke i dette svar fra xx. Besigtigelse af ingeniør/byggesagkyndig xx d. xx.xx..07 Skimmel og fugtundersøgelse anbefales. Skimmelundersøgelse fra xx/ dat. xx.xx.07 Forhøjet fugt i gulvkonstruktion – ikke forøget synligt skimmelangreb – evt. skjult skimmelangreb. Geoteknisk rapport xx dat. xx.xx.07 (foreløbig vurdering – mangler ved
--	---

	opbygning af gulvkonstruktionen - udskiftning af gulvkonstruktionen + understøbning/efterfundering af skille- vægge) Omfangsvurdering kræver yderligere undersøgelser. Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.2007. KK mener at reparation af revner i skillevæg/mur og mangel ved dørtrin skulle have været nævnt i HE-rapport med karakteren UN og at BB er ansvarlig for skaderne fordi det ikke er oplyst i rapporten. Div. breve . Ejerskifteforsikringsselskabet xx har accepteret dækning af skade/følgeskader p.g.a. sætningsskade og risiko for sætningsskade samt skader p.g.a. manglende kapilarbrydende lag – men ikke utætheder tag/inddækning. Max erstatningssum på ejerskifteforsikringen udgør kr. 1.018.000.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Pkt.1 Manglende oplysning i tilstandsrapport vedr. 1. Reparation af fuger på begge sider af mur mellem køkken og alrum 2. Sunket dørtrin i samme mur mellem køkken og alrum. 3. Ifg. tillæg til huseftersyn har taget en levetid på over 20 år , men der er konstateret utætheder. Krav Udbedring af skader	Vedr.pkt.1 og pkt. 2 Ved besigtigelsen (skønsmødet) kunne konstateres at enkelte fuger i muret skillevæg mellem stue og køkken var repareret. Der er tale om en skillevæg udført i en halvstensmur og efterfølgende filtset. Alle skillevægge og bagmure i ejendommen er udført i mursten som er filtset og malet. Murværk fremtræder "rustikt". Alle reparationer incl. fræsning i murværk er synlige i filtsede murstensvægge. Ved vurdering af om der er begået fejl ved HE-eftersynet i 2003 er lagt vægt på følgende forhold : 1. I sælger oplysninger i HE rapporten er afkrydset nej til spørgsmål vedr. udbedring af sætnings-skader. 2. Fodpaneler ved gulv og gulvbelægning var udskiftet i stuen og køkken siden overtagelsen. Dør incl. indfatninger og karme var malet siden overtagelsen. 3. Gulve var normale / faste og der var ikke betydende nedbøjninger eller tegn på forskubbede understøtninger/sætninger i opklodsninger. 4. Der kunne ikke ses sætningsrevner udvendigt i den støbte sokkel. Der kunne ikke ses unormale skævheder eller sætningsrevner udvendigt i i murværk eller tegn på sætninger/skævheder i tagbelægningen.

	Det er oplyst at der ved HE.eftersynet for ca. 4 år siden kun har været denne ene synlige rep. af fuger i skillevægge eller indervægge. 5. Ved HE-eftersynet var der (ifg. KK) ikke andre synlige reparationer af revner i vægge. (der var ingen revner) Årsagen til de udførte reparationer i fugerne i et mindre område kan være flere - f.eks. fra sætninger i betondæk, differenssætninger i murværk, bevægelsesrevner, mekanisk stød eller p.g.a.svind i fuger pga udtørring m.v.. Mindre revner i murværk er ikke usædvanlige i tilsvarende ejendomme. De reparerede revner blev drøftet mellem køber og sælger på købstidspunktet.(oplyst af KK) Ved skønsmødet kunne ses et par andre mindre revner i murede skillevægge ved køkken og bryggers - som ifg. KK var kommet til efterfølgende. (efter HE eftersynet) 6. Det er oplyst, at der ved HE-eftersynet for ca. 4 år siden kun har været denne ene synlige rep. af fuger i skillevæg mellem stue/køkken. 7. Vedr. dørtrin / dørkarm Der er pålagt nye gulve og malet karme efter indflytning / efter HE eftersyn – således at det ikke kan vurderes helt præcist i hvilket omfang forholdet var synligt ved HE-eftersynet i 2003. Det vurderes dog at reparation af fugerne i murværk har været synligt på næsten samme måde som ved skønsmødet. Årsagen til manglerne ved dørtrinet kan være flere – f.eks. en manglende eller forskubbet understøtning ved dørtrin, skævheder i underlag fra opførelsen - det er mindre sandsynligt at årsagen er en lokal sætning i betondækket, idet der ikke
--	---

	forekommer revner i det omkringliggende murværk. 8. Forholdene ved BB`s besigtigelse i forbindelse med udførelse af HE rapporten er p.g.a. tidsforløbet og de udførte ændringer af gulve, paneler og malerarbejde forbundet med en hvis usikkerhed. Pkt. 3 Klagepunktet vedr. utætheder i tag/inddækninger udgår efter aftale med KK. Utætheder i tag/inddækninger kan forekomme i tilsvarende ejendomme. Der er ingen indikation af, at der har været utætheder ved HE-eftersynet.
Konklusion vedr. pkt. 1	Konklusion Huseftersynet dækker synlige skader eller tegn på skade eller fysiske forhold som giver nærliggende risiko for at der kan udvikles en skade som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. I tilstandsrapporten er de forhold der klages over ikke anført/beskrevet. Det vurderes, at der ikke ud fra de synlige forhold/formodede synlige forhold ved HE-eftersynet i 2003 generelt har været indikation på sætningskader eller begrundet risiko for truende sætningsskader (se begrundelser i pkt. 1-8 ovenfor). Først efter at de geotekniske undersøgelser er udført og dokumenterer mangler ved funderingen/gulve ses de forekommende revner og reparationer i et andet lys.

	Reparation af revner i fuger og manglen ved dørtrin kunne have været omtalt i HE-rapporten med karakteren K1 - ud fra en byggeteknisk vurdering – men kunne også betragtes som en et "mindre" forhold uden betydning for ejendommens brug eller værdi. Det vurderes at BB iht omfanget af en HE-rapport ikke har begået fejl ved udarbejdelsen. En besigtigelse hurtigere efter overtagelsen ville medføre en mere sikker vurdering af forholdene ved BB`s besigtigelse og evt. mangler/fejl ved denne. ----- Se de i rapporten medfølgende papirfotos som viser dele af køkken/stue før ændringer i forbindelse med købers indflytning.. Der er vedlagt 3 papirfotos til rapporten som blev udleveret ved skønsmødet.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er, at den byggesagkyndige ud fra besigtigelsen og de foreliggende oplysninger samt reglerne for huseftersyn ikke har begået fejl.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Undersøgelserne af skadernes omfang er ikke afsluttet – og udbedring kan derfor ikke vurderes p.t. Der skønnes at være tale om en større skade.(ca. 1 mill. kr.)
Forbedringer:	Kan ikke besvares p.t.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke relevant.
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag - Fotos til dokumentation af de synlige forhold ved skønsmødet d. xx.xx.2008. - Snitte tegninger af gulvkonstruktionen er vedlagt - men forelå ikke ved HE-eftersynet.- gulvkonstruktionen er ikke udført iht. tegningerne. 3 stk papirfotos udleveret på skønsmødet.