

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9117

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Fugtopsugning i ydervægge og skille-vægge 2. Vandinstallation i sorte rør 3. Tagkonstruktion/facade 4. Etageadskillelse i stald og beboelse (B) 5. Gulvkonstruktion i beboelse (A)
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener også, at der er flere punkter der ikke er nævnt i rapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Fugtopsugning i ydervægge og skillevægge (Bygning A): Den bygningssagkyndige mener, at det er normalt for en ejendom opført i 1710, at der kan forekomme fugt i de murede vægge, da der ikke er indlagt murpap mellem fundament og de murede vægge. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den 04.05.2007 på side 9 nævnt følgende: Pkt. 3.1: Facader/gavle Der er revner i facader, og der er afskallinger i facadepuds/-maling. Karakter K1. Pkt. 3.6: Indvendige vægge

Der er enkelte revner i indervægge
Karakter K1

**Ad pkt. 2 – Vandinstallation i sorte rør
(Bygning A og B):**

Den bygningssagkyndige gør opmærksom på, at det fremgår af sælgeroplysninger, at installationer er udført af autoriseret firma. Den bygningssagkyndige mener, at installationen generelt er skjult, men at han efterfølgende ved nærmere eftersyn i stalden (Bygning B) kan se, at der på strækningen fra fyrrummet til lejligheden er anvendt sorte rør. Den bygningssagkyndige har dog ikke hæftet sig herved i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den 04.05.2007 på side 10 og 12 nævnt følgende:

Bygning A:
Pkt. 10: VVS-installationer

Ingen bemærkninger

Bygning B:
Pkt. 10.1: Vandinstallationer

Kloset er ikke spændt fast i badeværelse.
Karakter K1

Ad pkt. 3 – Tagkonstruktion/facade (Bygning A):

Den bygningssagkyndige mener, at facaden mod syd på bygning A er opmuret skævt. Den bygningssagkyndige mener også, at tagkonstruktionen er stabil

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den 04.05.2007 på side 9 nævnt følgende:

Pkt. 3.1: Facader/gavle

Der er revner i facader, og der er afskallinger i facadepuds/-maling.

	Karakter K1. Pkt. 8.8: Spær og lægter Der er spor af borebiller i spær og gulvplan- ker i tagrum. Se vedlagte bilag: Angreb af almindelig borebille. Karakter K1. Pkt. 8.10: Undertag/understrygning Der er ikke krav om undertag ved bølgepla- der når taghældningen er over 14 grader. Undertag er vurderet som en interimistisk foranstaltning. Karakter K1. Ad pkt. 4 – Etageadskillelse stald/beboelse (Bygning B): Den bygningssagkyndige mener, at etage- adskillelsen og konstruktionen opfylder kravene til en staldbygning. Den bygningssagkyndige henviser til, at den udførte lejlighed ikke fremgik af BBR på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrap- porten, hvilket han har gjort opmærksom på. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrap- porten af den 04.05.2007 på side 6 og 7 nævnt følgende: I bygning B (oprindelig staldbygning) er der en ferielejlighed, gildesal, fyrrum, kontor og lagerrum. Areal på 80 kvm. på ferielejlighed er oplyst af sælger. (Lejlighedens areal er ikke opmålt). I BBR dateret den 18-06-2001 er der ikke oplysninger om ferielejlighed. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrap- porten på side 11 nævnt følgende: Pkt. 5.1: Lofter/etageadskillelser Der er sprækker i loftsbjælker, og der er spor efter bolrebiller. Karakter K1.
--	---

	Etageadskillelse og loft i gildesal og trappeopgang er ikke fuldstændige vandrette. Ad pkt. 5 – Gulvkonstruktion, beboelse (Bygning A): Den bygningssagkyndige oplyser, at der ikke var tegn på skader under hans gennemgang i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den 04.05.2007 på side 9 nævnt følgende: Pkt. 6.1: Gulvkonstruktioner Gulv er ikke fuldstændige vandrette, og gulv knirker nogle steder ved belastning. Karakter K1. Note: Under gulvtæppe i værelse kan der være skjulte revner i betongulv.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Bygning A: Ejendommen er opført i 1710. Ejendommen er opført med pudsede og malede facader og gavle. Ejendommen er ombygget i 1994. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær. Bygning B: Ejendommen er opført i 1961. Ejendommen er opført med pudsede og malede facader og gavle. Ejendommen er sandsynligvis ombygget efter 2001. Der er indrettet en lejlighed på 1. sal i den sydlige ende af huset, og i stueetagen under lejligheden er der gildesal. Den øvrige del af bygning B i stueetagen er

	indrettet som lager, kontor, fyrrum m.v., og tagetagen fremstår som uudnyttet tagrum. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær. Der er tilhørende udhuse. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. På skønsmandens opfordring, angives nedennævnte datoer, da de oplyste tidspunkter i klageskemaet ikke stemmer overens med virkeligheden. Ejendommen købes ca. den 1. juni 2007 og overtages den 1. september 2007. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Fugtopsugning i ydervægge og skillevægge (Bygning A): Klager oplyser, at malingen nederst på væggene skaller af efter en periode på ca. 1 – 2 måneder efter indflytning. Klager afmonterer en fodliste i mellemgangen og ser, at den er jordslået på bagsiden. Klager vælger herefter at flytte over i lejligheden i bygning B. Ejerskifteforsikringsselskabet afviser klagen, idet der henvises til ejendommens alder. Ad pkt. 2 – Vandinstallation i sorte rør (Bygning A og B): Klager opdager, at vandet har en smag af rust, og at smagen er særlig tydelig efter et par dages fravær. Da man installerer nyt fyr i 2007, opdager VVS-installatøren, at vandrørene er udført i sorte rør, hvorefter der foretages et eftersyn af samtlige vandrør i såvel bygning A som bygning B.
--	---

Ejerskifteforsikringsselskabet afviser klagen.

Ad pkt. 3 – Tagkonstruktion/facade (Bygning A):

I vinteren 2007/2008 ser klager, at facaden mod syd er knækket ud på de øverste ca. 0,50 m, og at gavlen mod vest i tagrummet er eftergivelig.

I tagrummet ser klager ligeledes, at hanebånd er fjernet fra spærene.

Ejerskifteforsikringsselskabet anerkender klagen.

Ad pkt. 4 – Etageadskillelse stald/beboelse (Bygning B):

Efter indflytning i lejligheden opdager klager, at etageadskillelsen er eftergivelig.

Klager kontakter sin rådgiver, der gennemgår ejendommen og meddeler, at etageadskillelsen er underdimensioneret.

Ejerskifteforsikringsselskabet anerkender klagen.

Ad pkt. 5 – Gulvkonstruktion, beboelse (Bygning A):

I sommeren 2008 ser klager, at gulvet i mellemgangen har givet sig, idet der er 2 gulvbrædder der vipper op.

Klager tager brædderne op og ser, at der er udført isolering med flamingokugler direkte på sandfyld.

Ejerskifteforsikringsselskabet afviser klagen, idet der henvises til ejendommens alder.

Generelt for alle punkter:

Ejerskifteforsikringsselskabet kontaktes og de meddeler herefter, at flere af klagepunkterne kan dækkes under forsikringen.

Klager kontakter også sin advokat der indsender klagen til Ankenævnet.

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fugtopsugning i ydervægge og skillevægge (Bygning A):	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Ejendommen var tom. 2. Der var lukket for radiatorvarmen, men tændt op i brændeovnen. 3. Der kunne ikke umiddelbart ved en visuel gennemgang af ydervægge og skillevægge ses tegn på fugt. 4. I badeværelset var fliser på ydervæg fjernet, ligesom inventar på ydervæg var demonteret. På den pudsede væg hvor fliserne var fjernet kunne ses tegn på fugtdannelse. 5. Skønsmanden kunne måle fugt på den nederste del af væggene som følgende: - Ydervæg i køkken: 60 % RF - Skillevæg mod bryggers: 0-5 % RF - Skillevæg mod stue: 40-60 % RF - Skillevæg mod gang: 40 % RF - Ydervæg i stue: 20 % RF - Skillevæg til soveværelse: 40 % RF - Skillevæg fra gang til bad: 80 % RF - Skillevæg til soveværelse: 20 % RF - Skillevæg fra vær til bad: 60 % RF - Ydervæg i værelse: 20 % RF - Skillevæg mod køkken: 40 % RF Skønsmanden har ligeledes målt overflade-temperaturen på væggene umiddelbart over fodlisterne der varierer mellem ca. 9,1 °C til ca. 12,6 °C, og i en højde på ca. 1,60 m over gulv til ca. 11,3 °C til ca. 13,9 °C.

Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at fugtopstigningen eventuelt kan skyldes, at der ikke er udført murpap mellem fundament og de murede vægge. De høje målinger i væggene ved badeværelset kunne måske skyldes et brud på rør. 2. Skønsmanden vurderer, at der ikke var visuelle tegn på fugt i væggene i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten. 3. At ejendommen under skønsmandens besigtigelse ikke var opvarmet til minimum 18 – 20 °C hvorfor man kan forvente, at de udførte fugtmålinger vil indikere fugt. 4. Skønsmanden vurderer også, at såfremt den bygningssagkyndige havde foretaget stikprøvevis fugtmåling på væggene, da ejendommen var møbleret og beboet, kunne man ikke være sikker på, at målingerne havde vist fugtighed. Skønsmanden henviser her til de af ham udførte målinger. (Målingerne varierer fra ingen fugt til fugt i en til dels uopvarmet bygning). 5. Skønsmanden vurderer også, at det er normalt forekommende for en ejendom opført i 1710. Fugt i væggene kan forekomme uanset der er foretaget en renovering.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden kan ikke afgive et dækkende skøn over omkostningerne til udbedring af forholdet, da det ikke kan klarlægges den korrekte årsag til fugtopstigning uden de-

	strukture indgreb. Skønsmanden kan dog oplyse, at såfremt det er manglende fugtspærre der er årsag til fugten, vil det være en særdeles bekostelig affære at foretage en udbedring. Skønsmanden har erfaring fra disse arbejder fra andre ejendomme hvor omkostningerne er løbet op i: Skønsmanden vurderer, at udbedringsarbejderne kan løbe op i: Kr. 250 - 300.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens opførelse i 1710, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 100 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 250 – 300.000,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Vandinstallation i sorte rør (Bygning A og bygning B):	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse – Bygning A: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne i badeværelset se, at der var sorte rør i væggen hvor håndvasken have været tilsluttet. 2. Skønsmanden kunne under køkkenvasken se, at der var fittings i sorte rør ved tilslutning til blandingsbatteri. 3. I bryggers kunne ses sorte rør ved væg,

	hvor der formodentlig tidligere havde været en vaskemaskine placeret. Indvendig besigtigelse – Bygning B: 4. Skønsmanden kunne konstatere, at vandinstallationen var blevet ændret fra fyrrum til og med i lejligheden på 1. sal. 5. Skønsmanden kunne under loftet i stalden i stueplan se, at der var anvendt sorte rør til vandinstallationen fra fyrrummet frem til lejligheden.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: Bygning A: 1. Den bygningssagkyndige har besigtiget bygning A, hvor badeværelset har været møbleret, og vasken har været indbygget i et skabsarrangement. Ligeledes har vaskemaskinen skjult rørføringen. 2. Skønsmanden vurderer derfor, at en bygningssagkyndig med stikprøvevis kontrol ikke nødvendigvis opdager, at vandinstallationen er udført i sorte rør. Bygning B: 3. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige havde mulighed for at konstatere de sorte rør under loftet i stalden i stueplan.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold gældende for BYGNING A, men at han har begået fejl og forsømmelser i forbindelse med forholdet i BYGNING B.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages.

	1. Ændring af vandinstallationen fra sorte rør til enten galvaniserede rør eller pex-rør. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 15.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, der kan beregnes forbedringsudgift, da forholdet beror på et ulovligt forhold. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygnings sagkyndige oplyste, at han havde tilbudt at betale et beløb for udskiftning af vandrørene fra fyrrum til skille væggen ind mod lejligheden. Klager kunne ikke acceptere dette. Som følge af ovennævnte kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Ad pkt. 3 – Tagkonstruktion/facade (Bygning A):	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Facademuren mod syd havde hældning ud foroven på ca. 0,50 m på en strækning der svarer til ca. 10 – 11 m ud for stuen. Indvendig besigtigelse i tagrum: 2. Gavlmuren i tagrummet mod vest var ikke fastholdt til tagkonstruktionen med de indmurede ankre.

	3. Flere af hanebåndene var fjernet fra spærene. 4. Der var foretaget en meget høj opklodsning af lægterne uden korrekt fastgørelse. 5. Der manglede skunkstolpe på spær. 6. Der var ikke udført korrekt vindafstivning. 7. Der kunne måles spærafstande på mellem 1,50 – 1,80 m.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at facademuren knækker ud på det øverste stykke som følge af, at tagkonstruktionen har givet sig og dermed trykker facaden ud. 2. Skønsmanden vurderer, at tagkonstruktionen er ustabil. 3. Skønsmanden vurderer, at de nævnte forhold har været synlige i forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang af bygningen og udfærdigelse af tilstandsrapport. 4. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet og angivet en karakter K3 eller karakter UN.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Forstærkning af spær 2. Forstærkning af hanebånd – montere hanebånd

	3. Montere vindgitter i tagflade 4. Fastgørelse af ankre i gavl til tværgående ny bjælke 5. Etablere tilstrækkelig samling mellem spærhoved og spærfod 6. Nødvendigt stillads Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 82.000,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at det alene er udgiften til etablering af vindgitter der kan henføres til forbedringer. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 7.500,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Etageadskillelse stald/beboelse (Bygning B):	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der var monteret midlertidig afstivning af etageadskillelsen under beboelseslejligheden på 1. sal. 2. Skønsmanden kunne konstatere, at etageadskillelsen havde en del hældning og deformation ind mod midten af bygningen. 3. Skønsmanden kunne konstatere, at de langsgående bærende bjælker havde større nedbøjning.

	4. Skønsmanden kunne konstatere, at de bærende træ søjler deformerede. 5. Skønsmanden kunne konstatere, at de bærende træ søjler var stødt samlet ca. 300 mm over gulvet tilsyneladende uden indbyrdes fastholdelse.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet ovennævnte forhold i tilstandsrapporten, da det er umiddelbart synligt. 2. Skønsmanden vurderer, at der burde være angivet en karakter K3 eller UN
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, 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. Der udføres nødvendig forstærkning af bjælkelaget 2. Der udføres nødvendig forstærkning af de langsgående bærende bjælker, alternativt udskiftes disse til stålbjælker 3. Der udføres nye afstivende søjler 4. Alle konstruktioner brandsikres Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 255.000,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, der kan beregnes forbedringer af arbejderne, da de udelukkende omfatter forstærkninger af de eksisterende konstruktioner. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre:

	Kr. 0,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningsagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Gulvkonstruktion, beboelse (Bygning A):	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der var foretaget hultagning i gulvene i huset. 2. Ved hullet i mellemgangen kunne ses, at der var isoleret med polystyrolkugler fra overside sandlag til underside af gulvbrædder. Der kunne konstateres, at "strøerne" var placeret på betonfliser. Gulvbrædderne i mellemgangen havde krumning. 3. Ved hullet i værelse kunne ses, at der var isoleret med Rockwool og polystyrolkugler fra overside sandlag til underside af gulvbrædder. Der er dampspærre umiddelbart under gulvbrædder. Der kunne konstateres, at "strøerne" var placeret på betonfliser.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningsagkyndige har haft mulighed for at konstatere de nævnte forhold, da der i så fald skulle udføres destruktive indgreb i gulvene. 2. Skønsmanden betragter forholdet som skjult.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningsagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal/kan foretages. Arbejder kan eventuelt udføres samtidigt med etablering af fugtspærre mellem fundament og de murede vægge, da denne løsning sandsynligvis vil indebære, at gulvene skal fjernes. 1. Gulvene og inventar er forudsat fjernet og genmonteret under arbejderne nævnt under pkt. 1. 2. Der foretages udgravning til ny gulvopbygning med kapillarbrydende grus, isolering og udstøbning af betongulv. 3. Diverse reparationer. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder under pkt. 2 kan udføres for: Kr. 150.000,00 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens opførelse i 1710, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 100 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 150.000,00 incl. moms
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningsagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.