

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 9141

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revner ved vindue mod vest, da der mangler vinduesoverligger. (Sydvest) 2. Revner i gavl mod nord. 3. Afskallet sokkelpuds. 4. Indvendig trappe er ikke fastgjort. 5. Nedbrud og mangler på stern og vindskeder.
Klagers påstand:	De nævnte fejl og skader er nævnt i en ny tilstandsrapport fra aug. 2009, men ikke omtalt i tilstandsrapporten fra 2005 da, jeg købte huset. Udgiften til udbedring af fejl og mangler er oplyst til kr. 55.000 inkl. moms.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagedes ingeniørfirma har i brev af nov. 2009 meddelt, at klager ikke har forelagt klagepunkterne for dem. På det foreliggende grundlag er det indklagedes opfattelse, at de påklagede forhold, i det omfang de ikke allerede er omtalt i tilstandsrapporten, er skjulte skader eller skader opstået efter tilstandsrapportens udfærdigelse for mere end 4 år siden.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Skyfrit, vind ca. 6 sek./m. Temperatur ca. 2 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Revner ved vindue mod sydvest, da der mangler vinduesoverligger: Fotos nr. 3 og 4.	Der er revner i hver side på murværk over 2-fags vindue i facade mod sydvest. Der er tegn på manglende vederlag, idet murværket/overliggeren kun hviler af med ca. 1 cm i hver side. Murværket synes ikke sunket, men der er revnedannelser i det, specielt i venstre side – jf. foto nr. 4.
Ad.1. Konklusion:	Jf. indklagedes rapport under pkt. 3.1 Facader/gavle fremgår bl.a. følgende: K1: Der er revner over og under sydvendt vindue. Revner i hver side af vinduer foroven var således til stede, da rapporten blev udarbejdet og indikerer, at der er mangelfuldt vederlag, hvorfor karakteren burde være K3.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Ud fra ovennævnte betragtninger må det vurderes, at indklagede har udvist forsømmelse ved at give skaden en for lav karakter.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af murværk over vindue samt udførelse af korrekt vederlag skønnes udgiften til ca. kr. 12.500,00
Ad.1. Forbedringer:	Forbedring vurderes til kr. 5.000,00
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad. 2. Revner på gavl mod nord. Fotos nr. 5,6,7og 8	Klagen omfatter revner under vinduet – jf. foto nr. 5 og 6. Et stykke af murværket ned mod taget over tilbygningen er revnet fra og sidder delvis løst. Herfra løber en zik - zak revne op mod underside af vinduet.
Ad.2. Konklusion:	Revner i murværket er ikke omtalt i indklagedes rapport og har sandsynligvis ikke været til stede i det omfang, som det har nu. Det synes ikke muligt at overse så stor en skade, da inddækning mellem taget på tilbygning og gavlmur, udført som en "mørtelpølse", er omtalt i indklagedes rapport under pkt. 8.3 Inddækninger med karakteren K3. Se foto nr. 8. Skaden er ikke blevet udbedret og har således stået uændret siden rapportens udarbejdelse. Det kan derfor ikke udelukkes at nedbør er trængt ned langs mørtelkanten, som derved har medført skade på murværket.

Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen belæg for at sige, at der er begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgift til reparation af murværk (og kun murværket) vurderes til kr. 3.600,00
Ad.2. Forbedringer:	Forbedring sættes til kr. 1.800,00
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad. 3. Afskallet sokkelpuds. Fotos nr. 9 og 10.	Skaden omfatter primært sokkel på gavl mod sydøst, selvom der findes en del mindre skader på soklerne huset rundt. Soklerne er udført som fremskudte sokler forsynet med pudslag på murværk. På gavl mod sydøst er der løstsiddende sokkelpuds under vindue samt i hjørne mod øst, jf. fotos 9 og 10.
Ad.3. Konklusion:	Skaderne vurderes som frostskafer og er ikke omtalt i indklagedes rapport. Ifølge klager er der ikke udført vedligeholdelse af soklerne i hans tid, som ejer. Denne type sokler kræver jævnlig vedligeholdelse – mindst hvert andet år. Bemærk tillige, at huset ikke er forsynet med tagrender.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ingen fejl og forsømmelser fra indklagedes side.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgiften til reparation af soklerne skønnes til kr. 6.000,00
Ad.3. Forbedringer:	Forbedring sættes til kr. 4.000,00
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad. 4. Indvendig trappe er ikke fastgjort. Fotos nr. 11,12,13 og 14.	Den indvendige trappe er en specialudført ¼-svings åben trappe med trin af træ monteret på én metalvange. Foroven er vangen forsynet med påsvejst plade med 4 huller til franske skruer, beregnet for fastmontering til ½-stens indervæg. Der ud over støttes trappen af en lægte, jf. foto 12. Der sidder 2 franske skruer, som begge sidder løse, hvorfor trappe sidder løs. Indervæg er beklædt med gipsplade på begge sider, men pladen er placeret direkte mod mur, jf. fotos 13 og 14.
Ad.4. Konklusion:	Trappens fastgørelse til en ½-stens indervæg er ikke tilstrækkelig stærk og vil ikke kunne fastholde trappen, hvilket den understøttende lægte også vidner om. Indklagede har ingen bemærkninger til indvendige trapper.

Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Indklagede burde have givet trappen en bemærkning til bl.a. lægteunderstøtningen – og undersøgt om trappe sad løs eller ej. Derfor vurderes det, at indklagede har begået en mindre fejl under pkt. 7. Indvendige trapper.
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Trappens fastgørelse skal dels ske ved andre boltetyper og dels ved ekstra vangestykke. Udgiften vurderes til kr. 7.000,00
Ad.4. Forbedringer:	Forbedring sættes til kr. 4.000,00
Ad.4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad. 5. Nedbrud og mangler på sternbrædder og vindskeder. Fotos nr. 15 og 16.	Der er begyndende nedbrud i sternbræt og vindskede i hjørne mod øst, jf. foto 16. Der blev ikke forevist andre steder. Vindskeder og sternbrædder er ikke opsat helt håndværksmæssigt korrekt og viser tegn på at være "selvbyg".
Ad.5. Konklusion:	Klager har oplyst at vindskeder, sternbrædder og udhæng ikke har været vedligeholdt i den tid han har været ejer af huset. Det omtalte nedbrud på sternbræt skønnes ikke at have været til stede ved rapportens udarbejdelse.
Ad.5. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af nedbrudt hjørne på sternbræt m.m. skønnes til kr. 1200,00
Ad.5. Forbedringer:	Forbedring sættes til kr. 600,00
Ad.5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Klager oplyste, at udvendige sider at huset ikke har været vedligeholdt i den tid, han har været ejer af huset. Det bør også nævnes, at der er en mindre fejl i både indklagedes rapport og den senere rapport, som danner grundlag for klagepunkterne, idet bolig og tilbygning burde have været opdelt i 2 forskellige bygninger. Tagkonstruktionerne er forskellige. Dette ville få en bemærkning ved en Teknisk Revision.