

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedbrudt træ i bindingsværket
Klagers påstand:	KK købte ejendommen beliggende - [REDACTED] i 2015. I forbindelse med ejerskiftet blev der tegnet ejerskifteforsikring og udarbejdet tilstandsrapport. Tilstandsrapporten blev udarbejdet i august 2015. Ejendommen er et bindingsværkshus, som blev solgt som en totalrenoveret liebhaver villa. I maj/juni 2020 blev der konstateret rådan-greb i ejendommens bindingsværk. Det viser sig, at rådskaderne allerede var til stede, da KK købte ejendommen. Det frem-går altså hverken af tilstandsrapporten, at der skulle være rådskader, eller at trækon-struktionen er renoveret med en ikke-hånd-værksmæssig metode. I stedet fremgår det fejlagtigt, at bindings-værket er udskiftet. Dette betyder, at der i dag er konstateret råd og skimmel i 90% af de påmonterede brædder og i 90% af de på-monterede forskallingsbrædder. Kravet mod BB er mellem kr. 1.000.000,- og 2.000.000,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyste ved syn- og skønsforretningen, at huset havde fremstået nyrenoveret ved hans besigtigelse, og sælger bl.a. havde op-lyst, at dele af bindingsværket var udskiftet i forbindelse med renoveringen jf. sælgerop-lysningerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet - Tørt - 8°C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Nedbrudt træ i bindingsværket
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er en 1½ plans villa opført i 1927. Facaderne er med bindingsværkskonstruktion og tagdækningen er teglsten - Se foto 1. Der er synligt bindingsværk mod sydøst og dele af vest- og nordfacade, med undtagelse af nordfacaden, hvor der er udført tilbygning gennem årene. Ved besigtigelse, særligt mod syd, ses nedbrudt træ flere steder. Se foto 2 - 4. Det har, efter fysiske indgreb i facaderne, kunnet konstateres, at facadekonstruktionen er den oprindelige bindingsværkskonstruktion med mursten (tavler), hvorpå der er monteret forskallingsbrædder (ca. 30 mm) udvendigt og så pudset op mellem brædderne med cementmørtel, så hele facaden fremstår i "pæn, nyrenoveret" stand. "Renoveringen" af bindingsværket skønnes udført for min. 5 år siden, sandsynligvis lige før KK's køb af ejendommen i 2015. Ved syn- og skønsforretningen konstateres nedbrudt træ i flere forskallingsbrædder og et par steder i det bagvedliggende bindingsværk, hvor der var adgang til dette via de fysiske indgreb. Ved prøvebankning på træværket fremstod det dels hårdt, dels med hult lyd, skønnet afhængig af, hvor hårdt forskallingsbrædder er skruet fast, dels om det har løsnet sig pga. råd i det bagvedliggende bindingsværk. De pudsede "tavler" fremstod dels med fast lyd, dels hultlydende, hvor det skønnes, at det ekstra pudslag har sluppet ved overgang mellem gammel og ny puds.

Skønsmandens erklæring

<i>Kfagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Konklusion:	Der er ingen tvivl om, at den udførte renovering af bindingsværket omkring 2015 er en ikke korrekt udbedring og en bevidst handling for at skjule det oprindeligt skadede bindingsværk. Den anvendte metode skønnes dog kun at have gjort forholdet værre, idet der nu kan trænge fugt ind til bindingsværket via revner ved forskallingsbrædderne/tavlerne samt forskallingsbrædder er generelt af tvivlsom kvalitet. Det vil være nødvendigt at fjerne de opsatte forskallingsbrædder og banke de pudsede partier af. Derefter skal bindingsværket eftergås og udskiftes, hvor det er råddent, før der puds op på ny.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	88 har i tilstandsrapporten vedr. udvendigt træværk og facader noteret: <i>Pkt. 1.5 Udvendigt træværk ved tag, karakteren KO:</i> <i>Note:</i> <i>Der er flere spærender og udstikkende bjælkeender, som kan fugtpåvirkes.</i> <i>Pkt. 2.1 Facader/gavle, karakteren K2:</i> <i>I karnap mod veje ses der "blødt" træ ved fundamentet.</i> <i>Note:</i> <i>Det meste bindingsværk er udskiftet i ejendommen. Der er foretaget en visuel vurdering heraf og foretaget relevant stikprøvekontrol heraf.</i> Det er korrekt, at der er lidt blødt træ i bunden af bindingsværk i karnappen mod øst, hvor det også skønnes, at bindingsværk generelt er det oprindelige. Se foto 9.

Skønsmandens erklæring

<i>Kfagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Der er ingen tvivl om, at forholdet med det nedbrudte træ i forskallingsbrædder har udviklet sig i de over 5 år, der er gået, siden 88's besigtigelse i 2015, og man nu står i bagklogskabens klare lys. Træværket skønnes at have været hårdt og fast ved 88's prøvestikning, og man skal nu skønne, om 88 burde have konstateret den ukorrekte måde, bindingsværket var renoveret på. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at når 88 får oplyst, at dele af bindingsværket er udskiftet, der er pudset pænt op til det "nye bindingsværk", og det fremstår hårdt og fast ved prøvestik, så har 88 ikke haft skærpet undersøgelsespligt til at evt. konstatere, at der er tale om ikke korrekt udbedringsmetode, og et bevidst forsøg på at skjule skade i det oprindelige bindingsværk. Alt træværket har været nymalet, hvorfor det ikke har fremstået så tydeligt som nu, de enkelte steder, hvor det fremgår, at der blot er monteret forskallingsbrædder på det oprindelige bindingsværk. Det kan bl.a. ses ved hjørnet mod sydøst samt under træ gesimser mod syd og nord, se foto 7 - 8. Den valgte løsning med forskallingsbrædder omkring vinduer, fremfor en liste eller lignende, er for at man skulle have en kant at pudse tavlen op mod. Det vurderes derfor, at der er tale om et skjult forhold i Huseftersynsregi, dog et bevidst valg fra sælgers side.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som 88, med henvisning til ovenstående.

Skønsmandens erklæring

<i>Kføqepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres føfqende:</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal opsættes stillads omkring hele bygningen, forskallingsbrædder og puds bankes ned, bindingsværket eftergås og udskiftes i fornødent omfang, derefter pudses op igen. Det er ikke muligt for skønsmanden at komme med et overslag, før omfanget af de skjulte skader kendes, men et groft skøn vil være kr. 1.000.000,- - 1.500.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Eventuelle forbedringer kan først vurderes, når de endelige udbedringsmetoder kendes.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.