

SKØNSERKLÆRING

J. nr.10049

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Ved overtagelse af ejendommen konstaterede vi at træbeklædningen mange steder havde løsnet sig i samlingerne. Denne skade er nu anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har accepteret skaden.
Klagers påstand:	Dækning af selvrisiko på ejerskifteforsikringen. Beløb kr. 10.000,- inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fremgår af bilag fra ankenævnet dateret den xx.xx. 2010.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og let regn, ca. 20 °C. svag vind.
Øvrige forhold:	Der blev ikke drøftet forligsmuligheder.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Ved overtagelsen konstaterede vi at træbeklædningen mange steder havde løsnet sig i samlingerne.	Bygningen, der ifølge BBR er opført i 1960, er på alle facader beklædt med lodrette trykimprægnerede profilbrædder i dimension 19 x 100 mm. Facadebeklædningen er af nyere dato, ifølge "sælgers oplysninger om ejendommen" fra 1995, hvor vinduer og døre også er udskiftet. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at facadebeklædningen, mange steder er gået ud af indgreb i samlingerne (fer og not). De fleste skader ses mod syd- og sydøst. Der kunne umiddelbart ikke konstateres rådskader i træbeklædningen. Inddækninger over vinduer, og sålbænke af træ, er generelt fuget med silikonefuge, der ikke længere har vedhæftning. Brædderne er kun sømmet i midten, hvilket bevirker at brædderne har mulighed for at krumme i forbindelse med udtørring.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser under pkt. 3.2 "beklædninger" at <i>"Der mangler fugning i samlinger mellem facadebeklædninger og vinduer og døre i lysningerne. Der kan trænge fugt ind bag beklædningen"</i>. Forholdet er givet karakteren K2. Der anføres ikke noget om slip mellem fer og not, eller løsnet beklædning. Det er skønsmandens opfattelse at fugeproblematikken er tilstrækkelig beskrevet, da forholdet gælder generelt for alle lysninger. Skønsmanden kan ikke afgøre i hvilket omfang facadebeklædningen har haft manglende forbindelse mellem fer og not ved besigtigelsen, men hvis billedet er som ved syn- og skønsforretningen, skulle det klart have været beskrevet i tilstandsrapporten og anført med karakteren K3. Skønsmanden vurderer imidlertid at skadesbilledet kan være markant ændret som følge af ændringer i profilbræddernes fugtindhold. Tilstandsrapporten er udarbejdet medio januar måned, hvor fugtindholdet kan have været højt i forhold til en solrig sommerperiode.

	Modsat er det meget sandsynligt at forholdet har været kendt fra tidligere år, især når beklædningen har den anførte alder. Er dette tilfældet må den tidligere ejer have kendt til det, men dette fremgår ikke af sælgers oplysninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at forholdet sandsynligvis har været skjult på besigtigelsestidspunktet, eller markant mindre synlig. Er dette tilfældet har den bygningssagkyndige ikke begået fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til udskiftning kan ikke fastlægges uden at kvaliteten af den bagvedliggende konstruktion kendes. Dette kræver destruktive indgreb.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes den generelle forbedring på baggrund af beklædningens alder udgør 60 %, og forbedringen af den bagvedliggende konstruktion udgør 10%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger