

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10125

Besigtigelsesdato:	Den 03.03.2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Alvorlig skimmelsvamp på tagfladernes inderside. Ad. 2. Alvorlig billeaktivitet og råd i etage- og tagværkstræ. Ad. 3. Ikke brandsikrede bærende jerndragere i kælder. Ad. 4. Gennemtærede bærende jerndragere i kælder. Ad. 5. Manglende fugtspærre under bjælkeender overalt i huset. Ad. 6. Loftslem har ikke været tæt. Ad. 7. Havemur hælder meget, angiveligt på grund af mangelfuld sokkelunderstøtning. Ad. 8. Under generelle kommentarer har konsulenten forsøgt med en ansvarsfraskrivelse, som ikke hører hjemme i en tilstandsrapport. Ad. 9. Ulovligt vægplademateriale i kælder i form af Taiwanplader, det vil sige for tynde plader. Ad. 10. Alvorligt / uheldigt at skrå tagfladers isolering ligger direkte imod tagfladerne. Ad. 11. Der er ikke nævnt, at der er opsat pladebeklædning på ydervæg i tilbygning.
Klagers påstand:	Ad. 1. Alvorlig skimmelsvamp på tagpladernes inderside på grund af tætpakket isolering

	direkte imod skiferen, der hindrer den nødvendige ventilation og dermed vil udvikle skimmelsvampe i isoleringen, samt ødelægge boligens indeklima. Forholdet mener jeg hører under tilstandsrapportens punkt 8, som en K3-skade. Ad. 2. Billeaktivitet og råd har en voldsom karakter og omfang, både i etagegulve og tagtræ og er truende for bygningen. Forholdet mener jeg hører ind under punkt 6 og 8, som en K3-skade. Ad. 3. Ikke brandsikrede bærende jerndragere i kælderen, mener jeg, skal henføres til punkt 6 i tilstandsrapporten, som en K3-skade. Ad. 4. Gennemtærede bærende jerndragere i kælder skal der efter min opfattelse anføres i tilstandsrapporten under punkt 6, som en K3-skade, idet nedbrydningen er truende for bygningen. Ad. 5. Manglende fugtspærre under bjælkeender overalt i huset har medført omfattende nedbrydning og billeaktivitet. Forholdet bør angives under punkt 6, som en K3-skade. Ad. 6. Loftslem, har ikke været tæt, har medført, at varm og fugtig luft vil kunne fortættes i tagrummet, hvilket også er sket med en kraftig skimmelsvampevækst over loftslemmen og i hele området omkring lemmen til følge. Forholdet mener jeg bør angives i punkt 8 i tilstandsrapporten, som en K3-skade. Ad. 7. Havemur hælder så meget, at der er risiko for, at den vælter på grund af dårligt fundament.
--	---

	Efter min opfattelse skulle havemuren registreres som en selvstændig bygningsdel, i forhold til bygning C og under punkt 1, som en K3-skade. Ad. 8. Under generelle kommentarer har konsulenten forsøgt med en ansvarsfraskrivelse, som ikke hører hjemme i en tilstandsrapport. Ad. 9. Vægplader i kælder opfylder ikke krav til klasse 2-plade. Det bemærkes, at der er luft bag pladen. Forholdet foreslår jeg markeret, som en K3-skade under tilstandsrapportens punkt 3. Ad. 10. Der henvises til beskrivelsen under punkt 1 ovenfor. Ad. 11. Hvorfor står der ikke i HE, at der er sat plader indvendigt på de kolde ydervægge, så ved vi jo at der skal dannes skimmelsvamp.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Forholdet var skjult af skrålofter / isolering ved besigtigelsen. B.B. har efter syns- og skønsforretningen fremsendt fotodokumentation, samt bygningstegning, der skal vise den oprindelige konstruktionsopbygning på bl.a. tilbygningen. Ad. 2. Forholdet var skjult af beklædninger m.m. ved besigtigelsen og forholdet er dækket af forsikringen. Ad. 3. Normal byggeskik, den er overfladebehandlet. Ad. 4. Den ved kældervinduet ses tidligere spartlet og dækket med net og puds.

	De var i øvrigt delvis dækket af pladebeklædning. Ad. 5. Forholdet er skjult i konstruktionen, der ses nu både bjælkeender med og uden fugtspærre. Ad. 6. Forholdet nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 7. Forholdet nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 8. Normal tekst – ikke en ansvarsfraskrivelse. Ad. 9. Ikke ulovlige og nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 10. Forholdet var skjult i konstruktionen. Ad. 11. Almindelig byggeskik og godkendt i kommunen, jf. den eftersendte tegning til parterne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet – frost.
Øvrige forhold:	Ingen.

Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 2 + 5 – Borebiller m.m. i træværk – tag- og gulvkonstruktion. Konklusion.	ud ved B.B.'s besigtigelse. Det må være partsafhøring under vidneansvar, hvilket ikke er en del af syn og skøn under Ankenævnet. Med henvisning til ovenstående kan syns- og skønsmanden ikke udtale sig herom. Omkostningerne for en skimmel-afvaskning, inkl. Boracol-behandling m.m., skønnes til. Kr. 25.000,-, ekskl. byggearbejder. Ingen. Ingen. Ad. 2 + 5. I tagrummet, den nu ryddet 1. sal, bemærkedes flere steder huller, borehuller, skader efter "insekter", skønnet borebiller, violbukke m.m. og brædder / bjælker var flere steder svækket. Se billede 4 + 5. Ved besigtigelse i kælderen sås ligeledes flere huller og prøvestik viste flere nedbrudte bjælkeender. Se billede 6 + 7. Årsagen skønnes årelang fugtpåvirkning m.m., samt at der kun kunne konstateres fugtspærre under 1 enkelt bjælkeende i hjørnet. Øvrige er enten ikke udført / udlagt eller udført forkert. Ved besigtigelsen var større dele af tidligere loft- og vægbeklædninger nedtaget, såvel i tagrum som i kælderen og ser derfor væsentlig visuelt anderledes ud, end ved B.B.'s besigtigelse. Syns- og skønsmanden finder det dog overvejende sandsynligt, at det har været skjult for B.B. ved hans besigtigelse i februar 2010, med henvisning til hvor
--	--

Fejl og forsømmelser.	beklædningerne m.m. har været.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Ingen, jf. ovenstående.
Forbedringer.	Omkostningerne til ny gulvkonstruktion i stueplan og forstærkning og reetablering af 1. sals konstruktionen, skønnes til. Kr. 250.000,-.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Med henvisning til bygningens alder og nye belægninger, sættes forbedringsværdien til 50 %.
Ad. 3 – Ikke brandsikrede jerndragere.	Ingen.
Konklusion.	Ad. 3. Ved besigtigelsen bemærkedes 3 tværgående jerndragere i kælderen. Se billede 8. Jerndragere var overfladebehandlede i hvid farve. Jerndragere skønnes opsat, idet kælderen skønnes udgravet efter husets opførelse, hvilket bekræftes i kommunens web-arkiv. Loftbeklædning i kælderen er delvis nedtaget siden B.B.'s besigtigelse, dog kunne minimum underside og nederste del af profilen besigtiges. Der skønnes dog at være tale om normal ældre byggeskik, overfladebehandling og ikke specielt brandsikring af jern i små huse, hvorfor syns- og skønsmanden ikke skønner der er nærliggende risiko for skade. Forholdet er godkendt i kommunen. Visuelt kan syns- og skønsmanden ikke vurdere typen / effekten af overfladebehandlingen og om den er brandhæmmende.
Fejl og forsømmelser.	Ingen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til brandsikring af jernprofilen med f.eks. gipsplader, skønnes til.

	Kr. 9.000,-.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 4 – Tærede jerndragere.	Ad. 4. Ved den ene indmuring af jerndrageren bemærkedes gennemtæring af jernprofilen, på de øvrige blot overfladerust og ingen direkte svækkelse. Der må påregnes en udbedring, profilet forstærkes / laskes enten ved svejsning eller boltning, bjælken understøttes med en soldat under udbedring.
Konklusion.	Forholdet er synlig i den overfladebehandlede del og skønnes at kunne konstateres visuelt ved supplerende prøvestik / bankning med syl / skruetrækker eller lignende.
Fejl og forsømmelser.	B.B. kunne have konstateret forholdene, jf. ovenstående.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til forstærkning af endestykke, inkl. midlertidig understøtning og efterfølgende brandsikring, skønnes til. Kr. 12.500,-.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 7 – Havemur / læmur.	Ad. 7. På østsiden af bygningen er opført en større have / læmur i teglsten med skønnet støbt / muret fundament. Læmuren er udført med afstivende murpiller mod baghaven, jf. datidens byggeskik for at spare sten.
Konklusion.	Læmuren er delvis dækket af beplantning, men der kan konstateres større revnedannelser ved døråbningen, nogle udvaskede fuger og at den ikke er i lodt, skønnet 10 cm.

	Forholdet skønnes af ældre dato. Se billede 10 + 11. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 3.3 med følgende karakter og tekst: <i>"K3 – Alvorlig sætningsskade i murværk (læmur) ved havedøren.</i> Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet godt kunne være beskrevet mere entydigt og en eventuel årsag til sætningsskade kunne vurderes, men samlet set er der givet karakteren K3 og i teksten nævnt alvorlig sætningsskade, hvilket indikerer, at læmuren har alvorlige skader.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, jf. ovenstående, karakteren ok, dog kunne teksten være bedre.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til nedrivning af eksisterende læmur, støbning af fundament og ny opmuring i 2 meters højde, inkl. låge, skønnes til. Kr. 75.000,-.
Forbedringer.	Med henvisning til læmurens alder, skønnet 75 år, sættes forbedringen til 50 %.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 8 – Tekst resumesiden / ansvarsfraskrivelse.	Ad. 8. I tilstandsrapporten på side 7/16 – Resumesiden – har B.B. skrevet følgende tekst vedrørende generelle kommentarer til bygningernes tilstand: <i>"Ejendommen fremstår byggeteknisk i fornuftig stand, dog med en række mangler / skader, der skal udbedres. Ejendommen er et dødsbo, der bærer præg af, at løbende vedligeholdelse ikke har været udført gennem en længere årrække. En total renovering / istandsættelse må påregnes. Tagflader, lyskasser, samt sokkel ikke besigtiget, grundet snedække. Der kan forekomme mangler / skader på disse bygningsdele som ikke er nævnt i</i>

