

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10147

Besigtigelsesdato:	
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. Trænedbrydning i gavlbeklædning mod syd burde være karakteriseret med karakteren K3 eller UN i stedet for K2. Ad. 2. Rapporten burde have registreret samme forhold på nordgavlen som på sydgavlen og havde givet det karakteren K2. Ad. 3. Rapporten har beskrevet skader på altanerne som K1. På altan mod vest var der nedbrudt træ, der burde være karakteriseret K2.
Klagers påstand:	Ad. 1. Rapportens pkt. 3 "yder- og indervægge" omtaler en K2, "der er trænedbrydning i facade- og gavlbeklædning mod syd". xx forsikringsselskab har efterfølgende godkendt skaden som en K3 efter at en svampeskade blev konstateret (fotos vedlægges samt en rapport fra Teknologisk Institut). Efter xx forsikringsselskabs godkendelse af skaden blev denne snarest muligt udbedret. Rapporten burde således enten have angivet en K3 eller en UN. Ad. 2. Rapporten nævner ingen problemer med nordgavlen. Her har xx forsikringsselskab. efterfølgende godkendt en skade som K2, fordi nordgavlen har samme konstruktionsfejl som sydgavlen. Rapporten burde have anvendt betegnelsen K2. Ad. 3. Rapporten vurderer altanerne som K1.

	Efterfølgende har det vist sig, at træværket på altanen mod vest havde en rådskade. Denne skade er godkendt af xx forsikringsselskab. Rapporten burde have anvendt betegnelsen K2. Krav: Udbedring af skade i sydgavlen kr. 80.000,- (egen betaling) + selvrisko yderligere kr. 12.000,-. Dertil kommer kr. 7.075,- for udbedring af skaden på altanen (vi skal selv betale beløbet), da det er mindre end selvriskoen på kr. 12.000,-. Samlet krav kr. 97.075,- + renter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1 + 2 + 3. Ad. 1 – 3 beskrives samlet. Posterne på vedrørende sydgavlen og altanen afvises allerede, fordi forholdene er udbedret, hvorfor det ikke længere er muligt at vurdere om den bygningssagkyndige har begået en faglig fejl. I forhold til begge gavle er det i øvrigt min vurdering, at tilstandsrapporten er retvisende i forhold til det visuelt konstaterbare på besigtigelsestidspunktet. Skaden er en skjult skade og henhører derfor alene under ejerskifteforsikringen. På ovennævnte baggrund må jeg afvise, at der er basis for et erstatningskrav mod os.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, frost og snevejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Trænedbrydning på sydgavlen.	Ad. 1. Der kunne konstateres følgende: Ved besigtigelsen kunne syns- og skønsmanden konstatere, at der er opsat ny gavlbeklædning, afsluttet med en eternit-beklædning, frem for en tidligere træbeklædning. Se billede 1 + 2. I bilag tilsendt Ankenævnet er forevist billede-materiale, hvor der er forevist fysiske indgreb i den oprindelige konstruktion, hvorved denne opbygning kan fastslås som: - Lodret isoleret stolpekonstruktion. - Tjæret vindpap. - 20 mm afstandslister. - 2 x 18 mm krydsfiner. Konstruktionen var udført uventileret, hvorved der skete nedbrydning af træ, herunder svampeangreb til stolpekonstruktionen m.m. I tilstandsrapporten er der under punkt 3.2 – K2 – skrevet: <i>"Der er trænedbrydning i facade- og gavlbeklædning mod syd".</i> Konklusion. Forholdet er nu udbedret. Syns- og skønsmanden kan derfor ikke vurdere forholdet endeligt, men kan dog nævne, at nedbrudt træ typisk får karakteren K2, idet det normalt er træværk det går udover. K3 / UN til træ vil typisk blive anvendt, hvis konsulenten skønner der er risiko for

Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad 2. Trænedbrydning på nordgavlen. Konklusion.	konstruktionen vedrørende følgeskader, som kollaps m.m. Den udførte fejlkonstruktion er konstateret efter der er foretaget fysiske indgreb i gavlen. Det er ikke muligt for syns- og skønsmanden, at vurdere om omfanget af nedbrudt træ har haft et omfang, der kunne have medført karakteren K3. Der henvises til ovenstående. Der foreligger en faktura på kr. 80.000,- i sagen. Idet en eternitbeklædning er mere vejrlig bestandig end træbeklædning, der endvidere var ca. 13 år (normal levetid 50 – 60 år, jf. Skafors tidligere tabeller), sættes forbedring til 1/3 – 33 %. Ingen. Ad. 2. Der kunne registreres følgende: Ved besigtigelsen blev gavlen besigtiget fra terræn og altanen. Der bemærkedes påbegyndende afskalning af overfladebehandling – se billede 3 + 4 + 5, men selve træværket fremstod hårdt og fast ved prøvestikning fra altanen, hvilket er det eneste sted, det er muligt, ud fra højdeforholdene. Der målttes lidt forøget fugt udvendig, men det er ikke pålideligt ud fra årstiden, netop nedbør m.m. Indvendig fremstod gavlen tør ved fugtmåling. Årsagen til den øgede afskalning / opbobling af overfladebehandlingen m.m., skønnes at være samme fejlkonstruktion som ved sydgavlen, hvorfor konstruktionen skal ventileres korrekt. F.eks. ved at etablere ventilationsspalte
--	--

Fejl og forsømmelser.	øverst og nederst, som forevist af forsikringsselskabet. B.B. har intet skrevet om nordgavlen i tilstandsrapporten. Det skønnes i orden, idet træværk m.m. fremstår hårdt og fast ved prøvestikning, hvor det er muligt, samt det skønnes at B.B. har været ekstra opmærksom, idet han konstaterede nedbrudt træ på sydgavl. En eventuel lidt øget fugt udvendig ville næppe registreres, idet det dels vil være afhængigt af årstid – vejrlig m.m., samt det normale værktøj for byggesagkyndige til prøvestikning i udvendig træværk vil være syl – kniv, jf. Håndbogen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Øverst på gavlen ved vindskederne monteres ventilationsriste og nederst på gavlen skæres krydsfiner-beklædningerne væk, 15 – 20 cm og der etableres en ventileret zinkinddækning mellem plader og murgavl. Omkostningerne inkl. lift eller stillads, skønnes til. Kr. 25.000,-.
Forbedringer.	Ingen – 0 %.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad 3. Nedbrudt træ på altan mod vest.	Ad. 3. På altanen mod vest er der udskiftet den nederste rem på gelænderet på alle 3 sider og de lodrette balustre på den ene side (mod syd). Se billede 6 + 7. Generelt trænger træværket til overfladebehandling. I bilag tilsendt Ankenævnet fremgår det, at forsikringsselskabet har anerkendt dækning af "Lokal reparation af den opståede rådskade nederst på træværket i den ene side". B.B. har i tilstandsrapporten under punkt 3.1

Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser.	skrevet K1 "Altan mod nord, vest og syd trænger til overfladebehandling. <i>Note: Forholdet vil på sigt medføre trænedbrydning".</i> Forholdet er nu udbedret, hvorfor syns- og skønsmanden ikke kan vurdere, hvor tydelige det har været ved B.B.'s visuelle gennemgang i august 2009, bl.a. placering m.m., hvor han supplerende skulle udføre stikprøvevis kontrol af træværket på de 3 altaner. Ingen, med henvisning til ovenstående. Der foreligger en faktura på kr. 7.075,- i sagen. Ingen – 0 %. Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.