

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11006

Besigtigelsesdato:	Den 12.09.2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.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. Ulovlig kloak i badeværelse.
-----------------------------	---

Den bygningssagkyndiges forklaring: Skønsmandens erklæring: Konklusion. Fejl og forsømmelser.	forsikringsselskabet. Burde være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K3. Kravet er selvriskoen på kr. 2.000,-. Der er tale om et skjult forhold og der er tale om byggeskik. <i>Der kunne konstateres følgende:</i> Ved besigtigelse i bryggers bemærkedes, at gulvkonstruktion og gulvafløb generelt skønnes at være det oprindelige fra husets opførelse. Se billede 6. Ved gulvafløbet bemærkedes fri betonkant ca. 2 – 3 cm øverst over gulvafløbsskål og op til risterammen, der p.t. manglede. Se billede 7. Gulvafløbet skønnes generelt udført jf. datidens byggeskik, hvilket ikke er korrekt, idet der i særlige tilfælde er set skader på grund af utætheder, ved betonkant / afløbsskål, der har givet skader i / på gulvkonstruktionen, rør m.m. Visuelt kunne syns- og skønsmanden ikke konstatere skader fra bryggers-gulvafløbet. Der bør foretages en udbedring, hvor gulvafløbet udskiftes. Idet gulvet er af ældre dato, er der ikke anvendt vådrumsløsning eller lignende, men idet der blot er tale om en lokal reparation / udskiftning, er der ej heller et krav om at hele gulvet vådrumssikres. Der må tåles lidt farveforskel ved klinker ved gulvafløbet. Forholdene er visuelt synligt for B.S. og burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.
---	---

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til en udskiftning af gulvafløbet, skønnes til. Kr. 8.000,-.
Forbedringer.	25 %, på grund af nyt gulvafløb.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Klagers påstand: Ad. 3 – Revner.	Ad. 3. Disciplinær- og Klagenævnet har i skrivelse af 26. januar 2011 og 3. august 2011 afvist disse klagepunkter, hvorfor syns- og skønsmanden ikke kommenterer forholdet.
Klagers påstand: Ad. 4 – Fald.	Ad. 4. Disciplinær- og Klagenævnet har i skrivelse af 26. januar 2011 og 3. august 2011 afvist disse klagepunkter, hvorfor syns- og skønsmanden ikke kommenterer forholdet.
Klagers påstand: Ad. 5 – Manglende besigtigelse.	Ad. 5. Med henvisning til alle de fejl og mangler, der er i tilstandsrapporten, mener K.L. ikke at B.S. har besigtiget ejendommen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, kun foranlediget sælgerskemaet underskrevet. Der fremhæves bl.a., at udestuen mod syd ikke er nævnt / behandlet i tilstandsrapporten, samt det nu efterfølgende har vist sig, at sælger ikke har svaret korrekt på alle spørgsmålene. Forholdet bevirker, at B.S. har begået bedrageri og der gøres derfor regres mod den byggesagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. oplyser, at det er noget rent "sludder", at han ikke har besigtiget ejendommen, bl.a. med henvisning til at han har sælgeroplysningerne udfyldt / underskrevet af ejer og tilstandsrapporten er udført den 22.08.2008. Med henvisning til manglende registrering af udestuen i skemaet på side 6, beklages

Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Klagers påstand: Ad. 6 – Manglende fugtspærre. Klagers påstand: Ad. 7 – Råd i 2 vinduer. Den bygningssagkyndiges forklaring: Skønsmandens erklæring:	skader på udestuen vil være dækket af ejerskifteforsikringen, der dækker skader på alle bygninger på en ejendom, uanset antal, BBR-registrering eller lignende, med mindre den byggesagkyndige har undtaget dem på side 6, punkt 4, hvilket ikke er sket her. Forholdet er derfor ikke prissat. Ingen. Ingen. Ad. 6. K.L. har klaget over, at der ikke er anvendt fugtspærre under terrændækket i forbindelse med opførelsen. Han har senere frafaldet forholdet, idet han godt er klar over, at det er et skjult forhold for en byggesagkyndig. Han havde dog anmeldt forholdet, som eksempel på at sælger ikke har svaret korrekt i sælgeroplysningerne. Syns- og skønsmanden vil ikke kommentere punktet, idet det nu er frafaldet. Ad. 7. K.L. har konstateret råd i 2 vinduer, i bundkarm mod nord, samt i bundkarm i midterværelse – vest. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet med nedbrudt vindue nord er nævnt i tilstandsrapporten, punkt 4.2, side 8/15 og det lille område mod vest er ikke konstateret ved B.S.'s stikprøvevise besigtigelse i 2008 eller er opstået efterfølgende. <i>Der kunne konstateres følgende:</i> Ved besigtigelse af vinduet mod nord,
--	--

Forbedringer.	Kr. 3.000,-.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, 20°C.
Øvrige forhold:	Ingen.