

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11073

Besigtigelse d.	
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

--	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstandsrapporten oplyser ikke om hvorledes facadekonstruktionen er opbygget. Det er ikke oplyst at der er en let forsatsvæg som bagmur.
Klagers påstand:	Kort tid efter indflytning i december måned 2010 registrerede familien massivt angreb af skimmelsvamp. Efter en nærmere undersøgelse blev det konstateret, at der ikke var udført dampspærre i forsatsvæggen, som årsag til skimmelvækst i væggen. Ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til renoveringen. Klager ønsker dækning af udgiften til selvriskoen på ejerskifteforsikringen der udgør Kr. 5.000,00. (XX) bekræfter at (BB) ikke kunne konstatere, at der mangler dampspærre i forsatsvæggen, fordi der er tale om et skjult forhold. Men mener at der i tilstandsrapporten mangler oplysninger om tilstedeværelsen af en forsatsvæg. I øvrigt henvises til klageskrivelsen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til sin skrivelse af 15. juli 2011.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, ca. 18 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tilstandsrapporten oplyser ikke om hvorledes facadekonstruktionen er opbygget. Det er ikke oplyst at der er en let forsatsvæg som bagmur.	Ejendommen er opført som et længehus i 1961 med fuld kælder. Facader er oprindelig opført i 19 cm gasbetonblokke med puds ud- og indvendig. På et senere tidspunkt er der monteret en isoleret konstruktion på indvendig side, der består af et træunderlag af 38 x 56 mm lægter monteret på kryds, således at den samlede tykkelse er 75 mm, der er udfyldt med isoleringsmateriale. Indvendig er afsluttet med en 13 mm gipsplade. Ved destruktivt indgreb kan det konstateres, at der ikke er monteret dampspærre bag gipspladen. Denne opbygning findes i alle beboelsesrum. I de to entreer, i køkken og delvis i bad er væggen den oprindelige med puds. I dag er renoveringen påbegyndt. Der er monteret udvendig isoleringsplader med puds og facadevinduer og – døre er flyttet ud, så de passer til den nye facadelinie. På side 15 i tilstandsrapporten er der vedrørende yder- og indervægge oplyst følgende: <i>Massivt murværk</i> <i>Andet: Letbetonblokke med puds</i> <i>Inder-/skillevægge: Letbeton</i>
Ad 1. Konklusion	Der kunne ikke konstateres synlige skader som følge af den manglende dampspærre. Den manglende oplysning vedrørende forsatsvæg under <i>Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring</i>, vurderes ikke som en skade/fejl.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	På side 15 i tilstandsrapporten under <i>Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring</i>, kan den bygningssagkyndige registrere oplysninger om materialer og kommentarer til de enkelte bygningsdele. Da gennemgangen er visuel, er oplysningerne baseret på et skøn, og den bygningssagkyndige kan ikke drages til ansvar for oplysninger, som kræver en undersøgelse f.eks. materialer i bagmur der er skjult (jf. <i>Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige</i>). Efter skønsmandens vurdering, er der ikke begået fejl eller forsømmelser i tilstandsrapporten.

	Oplysningerne på side 15 i tilstandsrapporten kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning, oplysningerne er beregnet for udarbejdelse af ejerskiftetilbud (jf. overskriften på side 15). Det er ligeledes min vurdering, at en angivelse af en bagmur udført i let pladekonstruktion, ikke ville have haft betydning for en vurderingen af ejendommen for en køber, da skaden ikke kunne være forudset, fordi skadeårsagen er manglende dampspærre (skjult) bag gipspladen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Selvrisiko kr. 5.000,00
Ad 1. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger