

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Den 14.05.2012
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 / 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. Nedbøjning i tagkonstruktion. Ad. 2. Utilstrækkelig bæreevne i indvendige skillevægge. Ad. 3. Destabilitet i ejendommen (huset vrider sig). Ad. 4. Ventilationsriste. Ad. 5. Fugeskum. Ad. 6. Utilstrækkelig mangelfuld opklodsning af ejendommen.
Klagers påstand:	Ad. 1. Den bygningssagkyndige har begået fagmæssige fejl ved i tilstandsrapporten under punkt 5.1, vedrørende lofter / etageadskillelse, at have anført karakteren K1 med bemærkninger: <i>"Loftet og tagryggen hænger lidt over stuen"</i>. Den bygningssagkyndige burde have givet omhandlede skade karakteren UN, idet nedbøjning af loftet og de deri værende åse, samt tagryggen kan være symptom på et væsentligt statikproblem, hvilket burde undersøges nærmere. B.S. har således fejlagtigt vurderet, at der var tale om en naturlig nedbøjning og at der ikke er fare for konstruktionerne. Efterfølgende rapporter udført af rådgivende firmaer bekræfter imidlertid, at der er tale om 2 væsentlige statikproblemer. Det bemærkes, at rapporten er foretaget uden destruktive indgreb og dermed under forhold, svarende til de, der er gældende for den bygningssagkyndiges undersøgelse.

	Som det fremgår af konkluderes: <i>"Det er især forholdet med huset, der vrider sig og taget, der bøjer ned, som er kritisk. Nedbøjningen er for høj. Der er stor tvivl om de indvendige skillevægge rent faktisk bærer åsene....".</i> Med hensyn til indklagedes ansvar i forbindelse med fejlbeskrivningen af nedbøjningen i tagkonstruktionen, bemærkes det for god orden skyld, at den bygningssagkyndige havde konstateret, at nedbøjningen også kunne ses udefra. Ad. 2. De indvendige skillevægge har utilstrækkelig bæreevne og kan derfor ikke optage kræfterne fra tagkonstruktionen på tilfredsstillende måde. Det fremgår at der efter besigtigelse den 16. februar 2009 kunne konstateres tegn på manglende bæreevne i form af åbninger i træbeklædningen. Disse åbninger i træbeklædningen kombineret med nedbøjningen i taget, burde have givet indklagede anledning til at give konstruktionen karakteren K3 eller UN, idet det burde stå klart, at der var potentielt alvorlige problemer med understøtningen af tagkonstruktionen, herunder at forholdet kunne skyldes, at de indvendige skillevægge ikke var dimensioneret korrekt. Efterfølgende undersøgelser foretaget har siden bekræftet, at der ikke er fornøden bæreevne i omhandlede skillevægge – herunder er det konstateret, at huset er opført helt uden understøtninger af tagåse og / eller at tidligere ejer har fjernet understøtninger i forbindelse med etablering af døråbninger, samt i forbindelse med etablering af hul i væggen mellem køkken og stue. Ad. 3. Den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkninger om, at der er ustabilitet i hele ejendommen, idet det nedbøjede tag, samt
--	---

	loft, herunder nedbøjede åse, samt det forhold, at ydervæggene slår sig og ikke står i ret linje, samlet set burde have givet den bygningssagkyndige anledning til at gøre anmærkninger omkring hele husets stabilitet med karakteren K3 eller UN. Ad. 4. Det gøres ligeledes gældende, at den bygningssagkyndige er i ansvar, idet denne burde have gjort anmærkning om, at ventilationsristene ikke dækker de huller, som er etableret til ventilation. Denne bygningsmæssige fejl afstedkommer adgang for skadedyr m.v. Ad. 5. Endvidere gøres det gældende, at det er den bygningssagkyndiges ansvar som følge af, at denne ikke har gjort anmærkninger om, at der er anvendt fugeskum mellem sokkel og træbeklædning med manglende ventilation og risiko for opfugtning til følge. Også denne skade kunne konstateres uden destruktivt indgreb. Ad. 6. B.S. har handlet ansvarspådragende ved ikke at konstatere, at understøtningen ved opklodsning med gasbeton er utilstrækkelig, idet understøtningen, på i hvert fald et punkt, er knækket. Det samlede krav overfor B.S. er kr. 824.523,25.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Vi mener ikke, at den byggesagkyndige ved huseftersynet i september 2007 har haft belæg for, at karakterisere nedbøjningerne med andet end karakteren K1. Det skal bemærkes at tagkonstruktionen er mere end 30 år gammel og at karakteren K2 "beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor en overskuelig tid". Det skal ligeledes bemærkes, at det forhold, at en bjælke har nedbøjninger, der er større

	end sædvanligt, ikke er et udtryk for, at bjælkens bæreevne er utilstrækkelig. Endelig skal det bemærkes, at der siden huseftersynet er sket ændringer af de bærende konstruktioner, som kan have forværret forholdet. Vi mener på denne baggrund ikke, at der er dokumentation for, at nedbøjningerne i forbindelse med huseftersynet i 2007 skulle have haft en anden karakter. Forholdet afvises derfor. Ad. 2. Vi mener der er tale om et skjult forhold, som ikke kunne konstateres ved en visuel gennemgang. Ved vores møde blev det nævnt, at der var åbninger i profilbrædderne og at dette indikerede, at der var noget galt. Vi finder ikke, at det er sandsynliggjort, at dette også var tilfældet ved huseftersynet i 2007, idet det som tidligere nævnt, skal bemærkes, at der efter huseftersynet er sket ændringer af de bærende konstruktioner. Det er i øvrigt et forhold, der efter vores opfattelse, må være dækket af ejerskifteforsikringen. Kravet afvises. Ad. 3. At huset vrider sig, skyldes efter vores opfattelse, at der er tale om 2 selvstændigt opførte bygninger, som efterfølgende er forbundet. Vridningerne / skævhederne skyldes således efter vores opfattelse udførelsesunøjagtigheder og er alene et kosmetisk forhold. Vi mener ikke der er tale om et forhold, der berettiger et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige. Ad. 4.
--	--

	Det er vores opfattelse, at forholdet kan afhjælpes for under kr. 2.000,-. Der er således tale om et bagatelagtigt forhold. Kravet afvises. Ad. 5. Der er efter vores opfattelse ikke tale om en generel fejl. Vi mener således ikke, at der er tale om et forhold, der burde være konstateret ved en stikprøvevis gennemgang af facadebeklædningen. Kravet afvises derfor. Ad. 6. Der var ikke adgang til krybekælderen ved besigtigelsen, nævnt på side 6 i tilstandsrapporten. Punktet afvises derfor.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 10° C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 1 – Nedbøjning i tagkonstruktionen.	Der er sammenfald mellem flere af klagepunkterne, men S.S. har valgt at bibeholde opdelingen, dog vil der ske henvisning mellem punkterne. Ad. 1. Huset er et træ-sommerhus, der er til- og ombygget i flere omgange. Taget er en åsekonstruktion, med træbeklædning til kip. Ved den udvendige besigtigelse kunne der kun ses en mindre nedbøjning ved tagryggen og K.L. oplyste, at de havde fået eftergået – oprettet rygningspladerne, bl.a. var de efterfuget med silikone i samlingerne. Se billede 4. Ved den indvendige besigtigelse konstateredes tydelig nedbøjning ved især stueloftet, hvor der umiddelbart er det største spænd på ca. 5,3 meter og der er målt en nedbøjning på 7 cm. I køkkenet er spændet mindre og her har K.L. efter deres overtagelse af ejendommen fået fjernet en væg og opsat en ny bærende bjælke for at understøtte taget. Se billede 5 + 8. Der er indvendig tværskillevægge mellem stue – bad, stue / køkken og den nu opsatte bjælke mellem køkken og tidligere gang, hvor K.L. har udvidet køkkenet. Disse skillevægge vil være med til at bære åsene, jf. byggeskik. Der er åbninger i skillevæggene, bl.a. døråbninger og mod køkken en større, så den fremstår som en ½ væg. Der er monteret 2 supplerende

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 2 – Utilstrækkelig bæreevne i indvendig skillevægge.	<i>"K1 – Loftet og tagryggen hænger lidt over stuen" og der er på den efterfølgende side suppleret med: "Lofter / etageadskillelser – Det vurderes, at det er en naturlig nedbøjning og der ikke er fare for konstruktionerne".</i> Sammenfattes denne vurdering, med at der er tale om et ældre forhold, er det syns- og skønsmandens opfattelse, at B.S. ikke har handlet culpøst ved at skønne samme karakter – K1. Huseftersynsordningen beror på skøn i hvert tilfælde. Det er dog syns- og skønsmandens opfattelse, at med det nu konstaterede, er skønnet klart forkert. Syns- og skønsmanden kan ikke udtale sig om udbedringsomkostningerne før det er fastlagt, hvad der skal til for at sikre stabiliteten i huset, hvilket kræver statiske beregninger. Omkostningerne herfor, skønnes til. Kr. 30.000,-, idet det skønnes der skal suppleres med enkelte yderligere fysiske indgreb. Ingen p.t. Ingen. Ad. 2. De indvendige skillevægge er udført med bræddebeklædninger. Væg mellem bad og stue har en døråbning under kippen. Se billede 7. Væg mellem stue og køkken har en døråbning, samt en ½ væg, dog understøttet med 2 x 50 x 100 mm stolper i åbningen. Se billede 6. Der bemærkedes at der nu er kommet nogle
---	--

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Syns- og skønsmanden kan ikke fastslå omkostningerne til en udbedring, før der er foretaget den tidligere nævnte statiske beregning m.m.
Forbedringer.	Ingen p.t.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 3 – Huset vrider sig.	Ad. 3. Ved besigtigelse af nord-østfacaden kan ses, at facaden "buer" ud, ca. ved køkkenet. Årsagen skønnes at være på grund af nedbøjningen i taget. Se billede 12.
Konklusion.	Der henvises igen til en statisk gennemgang / beregning for at se om forholdet har konstruktiv betydning eller om der er tilstrækkelig forankring / skivevirkning m.m. i huset. Syns- og skønsmanden kan ikke udtale sig om, hvor synligt det har været ved B.S.'s besigtigelse, idet der er foretaget væsentlige indgreb i tag- / loftkonstruktion efterfølgende, ved oplægning af den nye bjælke efter fjernelse af væg mellem køkken og gang.
Fejl og forsømmelser.	Ingen – samtidig gøres opmærksom på, at huset er med flere knubskydninger – tilbygninger i flere omgange, hvorfor facader typisk ikke er i lod / flugt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Der henvises igen til en statisk eftergang, for om det skal udbedres.
Forbedringer.	Ingen p.t.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 4 – Ventilationsriste.	Ad. 4. Den oprindelige del af sommerhuset er med krybekælder og her er ventilationsriste til konstruktionen, henholdsvis i gavl og mod terrasseoverdækningen.

Konklusion.	Facaderne bør eftergås, skønnet primært gavlene, beklædning løsnes foruden og eventuel udskiftning afhænger af omfang, når konstruktionen åbnes. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. <i>"K2 – Der er stedvis, bl.a. gavle, anvendt Pur-skum nederst til at tætnes, for eventuelle skadedyr.</i> <i>Note: Forholdet kan hindre tilstrækkelig ventilation af beklædningen".</i>
Fejl og forsømmelser.	Forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten og selvom der kun er tale om stedvis anvendelse, så er det bl.a. synligt ved ventilationsriste, hvor B.S. vil have skærpet opmærksomhed.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Der er tale om et groft skøn på, Kr. 20.000,-.
Forbedringer.	50 %, idet bræddebeklædning skønnes fra 1989, det vil sige 23 år og levetiden for udvendig træbeklædning sættes til 40 – 50 år, ved en god vedligeholdelse.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 6 – Uopklodsning af gulv i krybekælder.	Ad. 6. K.L. har efter deres overtagelse af ejendommen fjernet den udlagte dækparket i køkkenet og her er der fundet en lem til krybekælderen i det oprindelige gulv. Ved besigtigelse i krybekælderen kan ses, at gulvkonstruktionen er udført som et traditionelt bjælkelag, hvor bjælkerne er klodset op på gasbetonblokke. Se billede 16. Der skønnes at være tale om normal byggeskik for sommerhuse og jf. datidens byggeskik.
Konklusion.	Øverste bjælker – klodser er rettet op med trækiler, hvilket ligeledes er normal byggeskik og der sås ingen revnede bjælker ved besigtigelsen.

Fejl og forsømmelser.	Ingen – B.S. har korrekt skrevet på side 6, punkt 2 i tilstandsrapporten, at der ikke var adgang til krybekælderen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Ingen – forholdene er udført jf. datidens byggeskik og må accepteres.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.