

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	2. maj 2012. kl. 9,30
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	

Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<i>Købere klager over, at B.S. ikke har opdaget rådangreb i 3 udvendige hushjørner.</i>
Klagers påstand:	Huset blev overtaget i oktober 2010. I sommeren 2011 ønskede ejeren, at malerbehandle huset udvendigt. Da ejers far støvede huset af, kunne han høre at bjælkerne havde forskellig lyd, når han stødte på bjælkerne med kosten. Herefter kontaktede ejer forsikringsselskabet; se venligst de vedhæftede bilag for sagens videre forløb. Ejers far besluttede, at færdiggøre malerbehandlingen når nu han var i gang. Udhænget var blevet malet på dette tidspunkt. Forsikringsselskabet vil ikke dække de udvendige skader. Ejer mener, at BS burde have konstateret problemet ved besigtigelsen, især fordi facaden flere steder var pletmalerrepareret og en tidligere reparation af fodremmen kunne indikere, at der var et problem. Ejer ønsker at få dækket omkostningen på kr. 244.508,75 for udbedring af skaderne. Hvad er klagers krav? Afskift fra "Klageskemaet": 1. Det drejer sig om et bjælkehus opbygget af massive bjælker. Der er sket nedbrydning i de

	massive bjælkesamlinger/-ender og i de omkringliggende bjælkelag i hushjørnerne mod nordøst, nordvest og sydøst, der er forårsaget af råd. Nedbrydningerne er sket i nederste bjælkelag og op til (omkring) femte nederste bjælkelag i og omkring de nævnte hushjørner. Det gøres gældende, at nedbrydningerne har været til stede i flere år og dermed også på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse, og at den bygningssagkyndige burde have opdaget og beskrevet det i tilstandsrapporten. Nedbrydningen forårsaget af råd er sket typiske steder på netop denne konstruktionstype – bjælkehus. I forbindelse med undersøgelse af yder- og indervægge bør den bygningssagkyndige derfor specielt være opmærksom på råd og svampeangreb i organiske byggematerialer, jf. Vejledning til bygningssagkyndige punkt. 7.03. Forholdet kunne nogle steder konstateres visuelt og burde i øvrigt være blevet konstateret ved udførsel af bankeprøver, anvendelse af syl og fugtighedsmåler til stikprøvevis undersøgelse af fugtindhold i trækonstruktionen, jf. Vejledning til de bygningssagkyndige punkt 4.03. Den bygningssagkyndige har ikke udført sit arbejde med tilstrækkelig omhu med den konsekvens, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor den bygningssagkyndige er erstatningspligtig. Der kan i øvrigt henvises til vedlagte bilag og i særdeleshed klagers breve til ejerskifteforsikringsselskabet af 14.10.2011 og 14.11.2011 (bilag 5 og 6) og til den bygningssagkyndige af 21.12.2011 (bilag 11) samt ejerskifteforsikringsselskabets mail til xx forsikring (bilag 9). Ejerskifteforsikringen har ikke betalt for udbedring af forholdene. Om baggrunden herfor skal det oplyses, at det
--	--

	har vist sig, at omfanget af nedbrydningen forårsaget af råd er langt mere omfattende og ikke kun begrænset til de tre omhandlende hushjørner. Samtlige ejendommens bærende bjælker i op til 5. bjælkelag er angrebet af råd og skal udskiftes. Udbedringsomkostningerne for den samlede rådskeade vurderes til at beløbe sig til omkring kr. 800.000 inkl. moms, hvoraf alene udgiften til tømrerarbejdet udgør omkring kr. 600.000 inkl. moms, se bilag 10. Dertil kommer udgifter til etablering af byggeplads, de-/genmontering af el, vvs og malerarbejde samt omkostninger til nedrivning og bortkørsel af indvendige vægge/gulve og opmagasinering af bohøve i periode, hvor udbedring af forholdene pågår – i alt foreløbigt anslået til kr. 800.000 inkl. moms. Ejerskifteforsikringen har grundet forsikringsvilkår om maksimalt i forsikringsperioden at kunne komme til at betale i alt kr. 335.700 kun betalt en mindre del af de samlede udbedringsomkostningen. Af det beløb på kr. 335.700, som ejerskifteforsikringen har betalt, er de tre omhandlende hushjørner derfor ikke omfattet med den konsekvens, at klager ikke fra ejerskifteforsikringen har modtaget erstatning for udbedring af de tre hushjørner. Se tillige bilag 7 og 10 herom samt klagers brev herom til xx, se bilag 5 og 6. Foreløbigt opgjort til kr. 244.508,75 inkl. moms for udbedring af råd i udvendige bjælkesamlinger / bjælkelag i tre hjørner. For specificering af kravet henvises til bilag 14. Der tages forbehold for en forhøjelse af kravet efter syn- og skønsforretningens gennemførelse.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da bygningen blev besigtiget i april 2010, var facaden behandlet med laserende malerbehandling i farven umbra grøn og med røde vinduer. Facaden fremstod normalt/godt vedligeholdt. BS havde brugt skruetrækket eller platbor til at stikke i facader, for det gør han altid, men han

	kunne ikke præcist vise, hvor han havde stukket. Muligvis havde han stukket i snitfladen. BS informerede om, at han så efter defekter i facaden hele vejen rundt om huset.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, tørt og ca. + 15° C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Rådgang i 3 udvendige hushjørner.	Huset er en bjælkehytte, der er opført i 1969. <u>Udvendigt:</u> Huset fremstår som nymalet. BS og KK var enige om at ved BS's besigtigelse, var huset behandlet med en laserende malerbehandling, der var flere steder pletmalet. Der var synlig murpap under remmen hele vejen rundt om huset. Den af køberen tidlige nævnte fodrem der er udskiftet skyldes sandsynligvis utæthed/kondens fra køkkenvaskinstallationen. På nuværende tidspunkt er der synlig rådskade i 3 hjørner. BS og KK var enige om, at ved BS besigtigelse og KK's overtagelse var facaderne uden stikmærker. BS og forsikringsselskabet har efter tilstandsrapporten er udfærdiget og huset var overtaget været på ejendommen og stukket i konstruktionen for at konstatere rådgangene. <u>Indvendigt:</u> Indvendigt har der være etableret efterisolering mellem lægter, dampspærre og bræddbeklædning. Dette er på nuværende tidspunkt fjernet på grund af nogle indvendige skader som ejerskifteforsikringen udbedrer. Da den indvendige beklædning er taget ned nu, er flere rådskader i bjælkerne synlige, det var de ikke da BS besigtigede ejendommen. Da de indvendige forhold er ændret i forhold til

	dengang BS besigtigede ejendommen kan SS ikke besigtige dem.						
Ad 1. Konklusion:	Da BS besigtigede ejendommen for at udfærdige tilstandsrapporten var facaden visuelt intakt. Men i det nord/vestlige hjørne på gavlen mod nord på nederste og 3. nederste bjælke var træet let "bulet". Sådanne "buler" opstår normalt kun, når det underliggende træ ikke er intakt.						
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS burde have opdaget "bulerne" på gavlen mod nord, og stukket i dem for at se om træet var intakt. Når der undersøges ved stikprøver skal disse foretages på udsatte og risikofyldte steder. Her vil det mest udsatte sted være samlingen mellem bjælkerne i gavlen og facaden. Se venligst byg-erfa (21) 010402. På dette sted kommer der vandpåvirkning fra 2 sider. BS burde have givet karakteren "K2", idet bygningsdelene funktion er svigtet, men der sker ikke skader på andre bygningsdele. Ellers burde karakteren være "UN" idet BS ikke kunne besigtige den indvendige side af bjælkerne på grund af beklædningen.						
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da forholdene er ændret kan SS ikke tage hensyn til de indvendige forhold, el-installationer og malerbehandlingen. Hvor der er råd i bjælkeender mod hjørner udskiftes de. Der udskiftes bjælker på et hjørne af gangen. Bjælker udskiftes forandret pr. bjælke med minimum 30 cm aftrapning. SS tager kun hensyn til de udvendige forhold i det de svarer til forholdet under BS besigtigelse. I det nord/vestlige hjørne udskiftes 5,1 meter I det nord/østlige hjørne udskiftes 2,4 meter I det syd/østlige hjørne udskiftes 0,9 meter Bjælkeender imprægneres og malerbehandles. <table><tr><td></td><td>Kr. incl. moms</td></tr><tr><td>Udskiftning af bjælker.</td><td>61.000</td></tr><tr><td>Kr. incl. moms</td><td>61.000</td></tr></table> Overslagspriser er regnet via V&S prisdata.		Kr. incl. moms	Udskiftning af bjælker.	61.000	Kr. incl. moms	61.000
	Kr. incl. moms						
Udskiftning af bjælker.	61.000						
Kr. incl. moms	61.000						
Ad 1. Forbedringer:	<table><tr><td></td><td>%-vis forbedring</td><td>kr. incl. moms</td></tr><tr><td>Udskiftning af bjælker</td><td>57%</td><td>34.770</td></tr></table> Forbedring er vurderet i henhold til		%-vis forbedring	kr. incl. moms	Udskiftning af bjælker	57%	34.770
	%-vis forbedring	kr. incl. moms					
Udskiftning af bjælker	57%	34.770					

	levetidstabeller fra forsikring og pension.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger