

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 12092

Besigtigelsesdato:	22. august 2012 kl. 9.00
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:	1. Manglende beskrivelse af nedbrydnings-tegn ved karnap på vestfacade. 2. Manglende beskrivelse af konstruktionsfejl ved tag over samme karnap. 3. Manglende bemærkning til løst hængende el-ledning fra loft i stue. Under synsforretningen blev følgende klagepunkt tilføjet af klager: 4. Manglende beskrivelse af fejl på el-forbindelse mellem fast installation og kedelanlæg.
Klagers påstand:	Klager mener, at den nedbrydning, der efter indflytning er konstateret i hjørnet af karnappen, burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, enten direkte ved selve skaden eller ved en beskrivelse af en konstruktionsfejl ved inddækningen over karnappen. Herudover savnes en skadesbeskrivelse af en løst hængende ledning fra loftet i stuen og af en ukorrekt el-tilslutning af fyret.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede mener, at nedbrydningen i karnappen har været skjult ved besigtigelsen, idet nedbrydningen er sket bag en beklædningsplade. Indklagede fremfører herudover, at tilstandsrapporten er baseret på en visuel gennemgang og en stikprøvevis undersøgelse af udvalgte steder på bygningens dele. Indklagede forholder sig ikke til den løst hængende ledning fra loftet i stuen eller til fyrets el-tilslutning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, men uden betydning.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende beskrivelse af nedbrydningstegn ved karnap på vestfacade.	Ved synsforretningen var vinduespartiet i karnappen udskiftet og forholdene således ændret i forhold til det den bygningssagkyndige kunne se ved besigtigelsen i forbindelse med tilstandsrapporten. Den oprindelige vinkelliste, der har afsluttet samlingen mellem de oprindelige vindueselementer i karnappen, blev imidlertid fremvist og ses på billede nr. 1 og 2. Vinkellisten er udført i MDF-plade, der er sløjftet sammen og malet udvendig.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at overfladen på afdækningen ved den oprindelige besigtigelse burde have afsløret, at der var et fugtproblem. Materialevalget - MDF-plade - har muligvis ikke kunnet afgøres, men at der under malingen var et fugtproblem i pladematerialet, skønnes at have været synligt på besigtigelsestidspunktet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at indklagede ikke har anført forholdet i tilstandsrapporten. Karakteren burde have været enten K3 eller UN, afhængig af hvor meget der kunne afgøres om pladematerialet ved besigtigelsen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af karnappen – overdækning og to vindueselementer – skønnes at koste ca. 17.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Det oprindelige vinduesparti skønnes at være fra husets opførelse i 1962 og har således en alder på ca. 50 år. Forsikringsbranchens levetidstabel siger, at vinduer efter 50 år har ca. 50% af deres værdi tilbage, forudsat de har været udsat for almindeligt vedligehold. Værdien af forbedringen sættes derfor til 50% af udbedringsværdien, eller 8.500 kr. inklusive moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende beskrivelse af konstruktionsfejl ved tag over samme karnap.	Ved synsforretningen var vinduespartiet i karnappen, som nævnt ovenfor, udskiftet. Den oprindelige overdækning, inklusive afdækningsprofiler over samlinger mellem vindueselementer og tag over karnap, kunne således ikke besigtiges ved synsforretningen. Den nye overdækning ses på billede nr. 3.
Ad 2. Konklusion:	Det kunne ikke ved synsforretningen afgøres, hvorvidt den sagkyndige har overset en konstruktionsfejl ved samlingen mellem vindueselementer og tag. Konstatering af en eventuel konstruktionsfejl på dette sted ville dog formentlig have fået den samme konsekvens for vinduespartiet som beskrevet under spørgsmål 1.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 2. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelt:	Ikke aktuel.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende bemærkning til løst hængende el-ledning fra loft i stue	Det kunne konstateres, at lampeskinnen over bordet i stuen var tilsluttet en løst hængende ledning med muffe, uden beskyttelse i en udløbsdåse. Ledningens forløb over loftpladerne kunne ikke ses, men det er nærliggende at formode, at den løse ledning er tilsluttet i en dåse i loftet nær skinnen. Både muffesamling og dækslet over en udløbsdåse i loftet ses på billede nr. 4.
Ad 3. Konklusion:	Installationen er ikke lovlig og burde være bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være karakteriseret med K3, da der er en teoretisk fare for personskaade.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at tilslutte lampeskinnen i den allerede etablerede loftsåse og udskifte den loftsplade, hvor den nuværende ledning er stukket gennem. Udbedringen skønnes at koste ca. 3.000 kr. inklusive moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være en forbedringsværdi ved gennemførelse af den foreslåede udbedring, da den alene bringer installationen i en forventelig tilstand.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende beskrivelse af fejl på el-forbindelse mellem fast installation og kedelanlæg.	Fyringsanlægget er tilsluttet den faste el-installation på væggen med en ukorrekt forbindelse. Følgende ukorrekte forhold kunne noteres: • Forbindelsen er en ubeskyttet ledning – ikke et kabel • Ledningen indeholder ikke en jordforbindelse • Forbindelsen har en ubeskyttet muffesamling under loftet • Forbindelsen er ikke fastgjort til underlaget • Forbindelsen er ført gennem kabinetvæggen uden trækaflastning • Forbindelsen er ikke afsluttet i en dåse i fyrkabinettet, men blot samlet med ubeskyttede muffer.
Ad 4. Konklusion:	Fyrets elektriske tilslutning er ikke korrekt udført og skal lovliggøres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige burde have kommenteret det aktuelle forhold og karakteriseret det med en K3, på grund af den teoretiske mulighed for personskaade - eller en UN, hvis fagligheden på el-området ikke strækker til at bedømme forholdet fuldt ud.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udskifte den beskrevne ledning til en forskriftsmæssig forbindelse, hvilket skønnes at koste ca. 1.500 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen medfører ikke en forbedring af installationen, men bringer den i en for køber forventelig tilstand.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.