

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12137

Besigtigelsesdato:	Torsdag d. 3. januar 2013 kl. 10.00
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 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:	Træ-terrassekonstruktion, - der samtidig fungerer som adgangsmulighed for yderdør i huset - er undtaget i tilstandsrapporten, og dermed undtaget ejerskifteforsikringens dækning. Dette anser KK for en fejl i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Hele terrassekonstruktionen må være en del af huset, da dens funktion bl.a. er – og altid har været, - at skulle sikre udgang fra husets terrassedør i øverste etage. Den manglende vurdering har nu bevirket, at vi har fået afslag fra ejerskifteforsikringen for de skader, vi nu har konstateret.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Terrassekonstruktionen er ikke en del af bygningen og er dermed ikke omfattet af HE-ordningen. Den er derfor undtaget vurdering i tilstandsrapporten, hvilket fremgår af pkt. 2 side 6.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, tørt + 4 gr. C.
<u>Øvrige forhold:</u>	Ejerskifteforsikring har afvist pga., at objektet er undtaget huseftersynet jfr. tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Terrassekonstruktion:	Huset er opført på stærkt skrånende terræn – (skrænt). Trækonstruktionen er hhv. boltet til hussokkel og med stolper i terræn, (foto 1 + 2). Udgang fra terrassedør ved trin ned på bræddedæk, som "altan", (foto 2 + 3 + 4); herfra på terrasse, som samtidig er del af det skrå eternittag på overdækning i nederste etage (foto 5 + 6). Terrassen er omsluttet med brystværn, låge og trin ned i haven, (foto 7 + 8). Alle bærende stolper og drager fremstår med nedbrydning ved råd/svamp og manglende vedligeholdelse i forskellig grad såvel ud for terrassedør (foto 9), som ved bagsiden, hvor bjælker er helt nedbrudt (foto 10). Rækværk er svækket og mangler delvis ballustre.(foto 11). Svampevækst i bærende parti ud for terrassedør (foto 12). Generelle nedbrydninger i bjælker og rækværk (foto 13 - 18).
Ad 1. Konklusion:	Trækonstruktionen er generelt nedbrudt i en sådan grad, at der er risiko for skade på personer, der benytter terrassen, som adgangsvej til husets terrassedør. Bærende del af terrasse ud for yderdør er sammenhængende med den øvrige terrasse, der samtidig udgør tag på overdækning i underetagen. -----
Håndbog (før 01.05.2012):	Kap. 5.02 "Forhold udenfor bygningen"- giver ikke tilstrækkelig afklaring af, om terrassen "har indflydelse på bygningens tilstand".
Håndbog (efter 01.05.2012):	Kap. 4.02 er formuleret ud fra indhøstede erfaringer fra praksis: <i>"..terrasser, der er en konstruktiv sammenbygget del af besigtigede bygninger er omfattet af huseftersyn".</i> Det er skønsmandens vurdering, at træterrassen i denne sag er en nødvendig bygningsdel for husets funktion og for personsikkerheden.

	Terrassen tjener samtidig som "tag" for en overdækning, der bør være selvstændigt litreret under "bygninger".
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har fejlagtigt anført bemærkning til træterrassen på side 6 i pkt. 2 med bemærkning: <i>"..ikke omfattet af huseftersynet"</i>. Der er uklart, om BS mener det aktuelle huseftersyn, eller mener huseftersynsordningen generelt. Bemærkninger, der kan have betydning for købere, skal anføres side 7: "Generelle kommentarer" evt. med en uddybende forklaring. Ud fra ovennævnte forudsætning skønnes det derfor at være en forsømmelse, at BB har undladt at nævne og vurdere den samlede terrasse og "tag" konstruktion de respektive steder i tilstandsrapporten. Enten skal konstruktionens tilstand bemærkes og karaktergives, eller også skal den anføres side 6 pkt. 4 med begrundelse for årsagen til, at den er undtaget en vurdering. Hermed var købere blevet gjort bedre opmærksom på konstruktionens tilstand og risikoen for personskaade.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter <u>inkl. moms</u> :	Det skønnes ikke muligt/forsvarligt at udføre del-reparationer. Udskiftning af hele terrassekonstruktionen skønnes til ca. kr. 120.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Den samlede terrassekonstruktion skønnes gammel og at være udtjent. Forbedringsværdien skønnes derfor til 80 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	