

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13146

Besigtigelsesdato:	Torsdag, den 20. februar 2014, kl. 11:30
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. Terrænet langs husets nordgavl falder ind mod soklen, hvori der er placeret 4 ventilationsåbninger i terrænniveau
Klagers påstand:	1. KL gør krav på dækning af de omkostninger ved udtørring og renovering af ejendommen som ikke dækkes af ejendomsforsikringen eller ejerskifteforsikringen efter den skete skade. KL rejser samtidig krav om dækning af omkostninger til sikring af, at skaden ikke sker igen. KL's repræsentanter opgør forsigtigt forholdet til ca. 500.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS afviser, at forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet. KL har som bilag til sagen, foto 2, vedlagt et billede af nordgavlen ved overtagelsen. På billedet ses et terrænniveau som det fremstår ved skønsmødet. BS anfører, at terrænet med stor sandsynlighed er blevet reguleret i perioden fra tilstandsrapporten blev udarbejdet til overtagelsen, muligvis af sælger, med henblik på at afhjælpe en K1-bemærkning om at facadebeklædningen ikke havde tilstrækkelig afstand til terrænet. BS anfører, at såfremt terrænet ikke er blevet reguleret efterfølgende, da ville den anførte bemærkning under pkt. 3.2 i rapporten ikke give mening. BS afviser således at der er begået fejl og afviser kravet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ganske lavtliggende træ-sommerhus, opført i 1973 på en næsten flad strandengsgrund i 6-7 række fra Kattegat. Oversigtsbillede vedlægges som foto 1. Størstedelen af grunden fornemmes fald, dog skråner grunden lidt fra bagskellet og ind mod huset. KL's repræsentant har nivelleret grunden og opmålt, at terrænet falder ca. 15 cm ind mod huset. Opmålingen er fremlagt som bilag 7-1 i sagen. Soklen mod øst, syd og vest er dækket af træterrasser og er iflg. forbehold i tilstandsrapporten ikke besigtiget. Soklen langs nordsiden er fritliggende, jf. foto 2 og 3, og har kunnet besigtiges ved huseftersynet. Sælger oplyser i sælgeroplysningerne at ventilationsåbninger i soklen ikke er tildækkede. -- Ved et skybrud i maj 2013 tilløber der så meget overfladevand på grunden, at vandet løber ind gennem ventilationsåbningerne i soklerne. Der er med forsikringsselskabets mellemkost iværksat en udtørring af huset. Al inventar er fjernet, alle gulve er brækket op, isoleringen er fjernet og udtørring af huset pågår ved skøns mødet. Se foto 4.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Terrænet langs husets nordgavl falder ind mod soklen, hvori der er placeret 4 ventilationsåbninger i terrænniveau.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Terrænet langs husets nordgavl falder ind mod soklen. I en bredde på ca. 50 cm fra soklen er terrænet sænket omkring en rende, afdækket med ral.

I niveau med det omkringliggende terræn er der i soklen placeret 4 ventilationsåbninger til ventilering af krybekælderkonstruktionen under huset.

Øvrige ventilationsåbninger i soklen er ikke synlige pga. de omkringliggende træterrasser, hvilket der er taget forbehold for i rapporten.

Ad 1. Konklusion:

Som *bilag 1* til nærværende skønsrapport vedlægges et billede, der af skønsmanden er indhentet hos den formidlende ejendomsmægler. Billedet er fra vinteren 2010 / 2011, altså før rapporten blev udarbejdet.

På en forstørrelse af billedet ses samme terrænniveau langs nordgavlen som det fremgår af KL's billede fra overtagelsen og som kan konstateres på grunden i dag.

På en forstørrelse af billedet fra ejendomsmægleren ses ligeledes de i soklen lavtplacerede ventilationsåbninger.

Det vurderes derfor, at terrænniveauet og de lavtplacerede ventilationsåbninger har været konstaterbare da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Terrænfaldet ind mod soklen er ikke anført i tilstandsrapporten, men bør anføres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 1.1 <i>Terrænfald</i> i en retvisende tilstandsrapport. De lavtplacerede ventilationsåbninger er ikke anført i tilstandsrapporten, men bør anføres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 2.6 <i>Ventilation</i> i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i> for forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL's repræsentanter anviser en udbedring, der omfatter en ophugning af det eksisterende terrændæk, udstøbning af en ny vandtæt betonplade, udlægning af kappilarbrydende lag og isolering, udstøbning af et nyt terrændæk samt udlægning af et nyt trægulv som et svømmende gulv. I det kappilarbrydende lag indskydes stikdræn, der føres til en ny pumpebrønd. KL anfører, at grundvandet står så højt på grunden, at det er nødvendigt at omdanne den ventilerede krybekælderkonstruktion til et uventileret terrændæk for at undgå gentagende oversvømmelser. En afhjælpning som anført ovenfor skønnes at kunne udføres for ca. 450.000 kr, heri indregnet ca. 25.000 kr til nødvendig teknisk rådgivning ved udførelsen. --- En alternativ metode kan være at fastholde den ventilerede krybekælderkonstruktion. Skaden skyldes ikke konstruktionen, men det omkringliggende terræns fald mod de lavtplacerede ventilationsåbninger. Terrænet omkring huset reguleres mest muligt, således at der er fald væk fra soklerne og mod nye stenfaskiner, der under normale regnskyl vil kunne optage vandet.

	Som yderligere sikring foreslås det, at alle ventilationsåbninger i soklerne lukkes, at disse pudses indvendigt således at konstruktionen er tæt. Herefter vådrumsbehandles soklen og terrændækket indvendigt og der udføres en ny, knækket ventilation, således at ventilationsristene hæves over terræn. Ristene kan placeres i ydervæggen, hvilket forudsætter at de indvendige vægge skæres op og der indbygges knækkede ventilationsrør i hulrummet i væggen. Rørene føres gennem remmen og bagkanten af soklen til hulrummet under bjælkelaget. Herefter reetableres bjælkelaget, isoleringen og et traditionelt trægulv. En afhjælpning som den alternativt anførte vurderes at kunne udføres for ca. 275.000 kr., heri indregnet ca. 25.000 kr. til nødvendig teknisk rådgivning ved udførelsen. Det anbefales, at den alternative løsning 2 anvendes. --- Ved begge metoder skal udgifterne til den allerede foretagne skadesafhjælpning tillægges. Disse er ikke kendte, men skønnes til ca. 150.000 kr., og omfatter demontage af gulve og isolering samt udtørring af konstruktionen.
Ad 1. Forbedringer:	Såfremt løsning 1 (omdannelse af konstruktionen fra en krybekælderkonstruktion til et terrændæk) gennemføres, opnås en sikring mod et højtstående grundvandsspejl. En sådan sikring er en forbedring og værdien af denne skønnes til ca. 50 % af omkostningen, svarende til ca. 225.000 kr. ---

	Såfremt den anbefalede løsning 2 (knækket ventilering af krybekælderen) gennemføres, er der alene tale om en reparation uden forbedringsværdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger