

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14079

Besigtigelsesdato:	2014-09-16 – tirsdag, kl. 14.00.
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 murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandskade på parketgulv fra utæt radiator. 2. Råd og nedbrud i vindskeder, ca. 8 m. 3. Råd i glaslister og karmtræ i kontor og soveværelse mod vest, indvendigt og udvendigt bl.a. ved vindueselementhjørner. 4. Råd i facadeparti mod syd og karmtræ, udvendigt. Kontor. 5. Råd i glaslister i køkken og i karmstykke, indvendigt/udvendigt.
Klagers påstand:	Betaling af beløbet der er mellem det udbetalte beløb fra ejerskifteforsikringen op til udbedringsomkostningerne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Frifindelse, idet B.B., jf. Tilstandsrapporten ikke har registreret de nævnte fejl, og at ejerskifteforsikringen har oplyst at de dækker skaderne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol ca. 4 m/s. Det har været tørt i flere dage og ca. 21⁰C i flere dage.
Øvrige forhold:	Der var enighed om at huset fremstod nymalet ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten, idet det også ved besigtigelsen/overtagelsen og indflytningen af K.K. så nymalet ud. B.B. gjorde opmærksom på at sælger havde oplyst at huset var vedligeholdet med maling, idet de havde familiemæssige relationer til et malerfirma, der altid havde stået for malervedligeholdelsen udvendigt og indvendigt. Jf. mail af 2014-06-11 fra B.B. B.B. havde ingen billeder af rummet med den utætte radiator – den var ikke registreret utæt. Der fandtes ingen salgsbilleder af huset oplyste parterne. Den utætte radiator er nedtaget og en ny opsat. Gulvet er ikke udbedret. Utætheden blev først registreret da der blev sat varme på rummet, dette havde været anvendt til opmagasineringsiden indflytningen, og K.K. havde ikke set/registreret nogen skade ved overtagelsen/indflytningen, før der kom varme på radiatoren, oplyste han. Der var enighed om at det kunne ses, at der var foretaget malerarbejde på vinduerne, idet en del afskalninger på vindueskarmer/rammer mm, var overmalede, dette havde K.K. ikke gjort men kunne bekræfte at det så således ud ved overtagelsen. K.K. oplyste at alle skader er dækket af ejerskifteforsikringen. K.K. oplyste at de flyttede ind i huset den 7/2 2014 og Tilstandsrapporten er udarbejdet den 19/8 2013. Huset indgår i en rækkehusbebyggelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vandskade på parketgulv fra utæt radiator.	I værelset hvor den utætte radiator har hængt, kunne det ses at gulvet havde været udsat for vand og nu var skadet, egetræ-laminatet var fjernet. Radiatoren var udskiftet med en ny og installationen var tæt. Den defekte radiator oplyses at være utæt i bunden og var placeret i carporten oplyste K.K. Det skadede område vurderes at være på ca. 30x30 cm, og gulvet og radiatoren vurderes at være originalt fra husets opførelse i 1973, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten. Se foto 2 til 3.
Ad 1. Konklusion:	Blandt andet med baggrund i at K.K. ikke registrerer en utæthed ved indflytningen og heller ikke en skade på gulvet, og først registrerer skaden på et senere tidspunkt, når der efter sigende er blevet åbnet for centralvarmen til radiatoren, er det skønsmandens vurdering at skaden ikke har været der, eller været synlig ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at der ikke er foretaget fejl eller forsømmelse fra B.B.s side.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Det vurderes at udskiftningen af radiatoren vil koste ca. kr. 6.000,- og gulvreparationen vurderes at koste ca. kr. 8.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes at radiatoren er fra huset blev opført, ca. 41 år. Udgiften til denne må antages at være 50% en forbedring/vedligeholdelse. Gulvet vurderes at være en følgeskade grundet den utætte radiator og er derfor ikke en forbedring men en følgeudgift.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen – skaden var udbedret inden sagen er behandlet, og skaden afvises af B.B.
Ad 1. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har godkendt denne skade som dækningsberettiget. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Råd og nedbrud i vindskeder, ca. 8 m.	Ved besigtigelsen kunne det registreres, at der var synlige rådskader i vindskeden/sternbrættet mod syd og ligeså på vindskeden mod øst over carporten. Træet var ligeledes nedbrudt en del. Sammenlagt er der ca. 9 lbm vindskede/sternbrædder rådskadet og nedbrudt. Se foto 4 til 6.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer at skaderne i vindskederne/sternbrædderne har været synlige ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at der er sket fejl og forsømmelse hos B.B., idet forholdet burde have været noteret.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Skønsmanden vurderer at en udskiftning og maling af ca. 9 lbm vindskede/sternbræt vil koste ca. kr. 9.000.
Ad 2. Forbedringer:	Det vurderes at vindskederne/sternbrædderne er fra huset blev opført og derfor ca. 41 år gamle. Det vurderes at ca. 60 % af arbejdet udgør en forbedring på ejendommen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har godkendt denne skade som dækningsberettiget. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Råd under aluglaslister og karmtræ i kontor og soveværelse mod vest, indvendigt og udvendigt bl.a. ved vindueselementhjørner.	Ved besigtigelsen af de nævnte områder, vurderes det at vinduerne for nylig har været malet, og ved malerarbejdet er der foretaget overmaling uden f.eks. at spartle tidligere afskalninger bl.a. i vindueshjørner mv. Ved besigtigelsen blev der foretaget kontrol af rammer på vinduer samt karmtræ, ved at anvende en syl. Sylen kunne mange steder uden nævneværdigt tryk presses langt ned i rammer og karmtræ og flere steder helt ned til skaftet af sylen. Se foto 7 til 16.
Ad 3. Konklusion:	Det formodes at rådskaderne bl.a. er opstået ved en

	mindre effektiv udluftning når der soves i værelserne, således at der kan danne sig kondens i bunden af glasset ved vinduesrammerne, uden at denne fugt bliver fjernet/tørret væk efterfølgende. Endvidere kan der opstå kondens problemer grundet vinduernes opbygning med den del, hvor ventilationslemmen, der deler en uisoleret lodpost med vinduet. Det vurderes at temperaturen og fugten i luften i ventilationsrummet er den samme som i udeluften, hvilket kan medføre at der opstår kondens på indersiden af lodposten mod vinduet, der så kan være medvirkende til at kondensvand trænger ned i bundkarmen på begge sider af lodposten. Dette vil være med til at forklare de relativt store områder af bundkarmen der er rådangrebet og nok mest på selve vinduessiden. De rådangrebne områder har udviklet sig både på den indvendige og udvendige side, således er glaslisterne og noget af beklædningen på de lette partier omkring karmtræet også blevet rådangrebet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at der grundet vinduespartiernes opbygning samt brugen af rummene til f.eks. soveværelse burde have henledt B.B.'s opmærksomhed på f.eks. rådskader i hjørnerne ved sammenbygningen med ventilationslemmene etc., måske i særdeleshed når det ser nymalet ud med overmalede ikke udbedrede ældre afskalninger. Med baggrund i ovenstående vurderer skønsmanden at der er udført fejl og forsømmelse.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	En udbedring af forholdene, bundstykker, lodposter, enkelte lister på facaden mv., vurderes incl malerarbejdet at ville andrage ca. kr. 12.000,-.
Ad 3. Forbedringer:	Det vurderes at vinduespartierne mod vest, er fra huset blev opført og derfor ca. 41 år gamle. Det vurderes at ca. 60 % af udbedringsarbejdet udgør en forbedring på ejendommen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har godkendt denne skade som dækningsberettiget. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Råd i facadeparti udvendigt mod syd og karmtræ, ud- og indvendigt. Kontoret.	Der kunne i facadepartiet mod syd i kontoret, konstateres rådskader ind- og udvendigt i karmtræet i højre

	side af partiet set indefra. Udvendigt kunne konstateres, at der er lavet en udbedring af det lette parti i venstre side set udefra, i samme side som skaderne er indvendigt i karmtræet. Det vurderes at der er foretaget en udskiftning af en lille del af facadepladen, denne udskiftning er ikke udført korrekt idet samlingerne med de eksisterende plader ikke er udført tæt, ved anvendelse af f.eks. en not/fer løsning, hvilket medfører at slagregn, fygesne mv kan trænge ind i facadekonstruktionen. Endvidere kan det ses at karmtræet i højre side set udefra, for neden er rådgangrebet på et mindre stykke. Det var ikke muligt at komme til at åbne lemmen til ventilationsrummet på vinduet grundet skab og møbler, men der var en rådskafe udvendigt i lodposten mod ventilationsrummet. Foto 17 – 23.
Ad 4. Konklusion:	Med baggrund i de konstaterede skader på vinduerne mod vest er fundene af en del af disse skader på vinduet mod syd ikke overraskende. Skaderne vurderes at kunne være opstået ved at værelset måske tidligere har været anvendt som soveværelse, hvorfor der muligvis har været kondensdannelser i vindueshjørnet som på de øvrige vinduer der er behandlet i sagen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at der grundet vinduespartierne opbygning samt brugen af rummene til f.eks. soveværelse burde henlede B.B.'s opmærksomhed på f.eks. rådskafer i hjørnerne af vinduerne set i forhold til de øvrige vinduer bl.a. mod vest i huset. Den udførte udbedring af det lette facadeparti under vinduet, burde være opdaget uden videre. Med baggrund i ovenstående vurderer skønsmanden at der er udført fejl og forsømmelse.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Skønsmanden vurderer at en udbedring af forholdene, bundstykker, karme, plade under vinduet med malerarbejde og lister på facaden mv., at vil andrage ca. kr. 9000,-.
Ad 4. Forbedringer:	Det vurderes at vinduespartiet mod syd, er fra huset blev opført og derfor ca. 41 år gammelt. Det vurderes at ca. 60% af udbedringsarbejdet udgør forbedring på ejendommen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 4. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har godkendt denne skade som dækningsberettiget. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Råd i glaslister i køkken, mod øst, og i karmstykke, indvendigt/udvendigt.	Ved en gennemgang af køkkenvinduet kunne det konstateres at der var rådskeer i bundkarmen indvendigt og udvendigt, og i lodposten mod ventilationsrummet, samt ventilationslemmens ramme udvendigt. Rådskeerene kunne også ses indvendigt i hele bundkarmen mod ruden. Der er ingen mekanisk eller naturlig udluftning fra køkkenet. Der er udført overmaling af gamle malerskeer på vinduet. Foto 25 – 30
Ad 5. Konklusion:	Med baggrund i de konstaterede skader på vinduerne mod vest og syd er fundene af skaderne på vinduet i køkkenet mod øst ikke overraskende. Skaderne vurderes at kunne være opstået ved at køkkenet ikke har haft naturlig ventilation, uden ved åbning af vindue eller åbning til ventilationsdelen, da der ikke er monteret en mekanisk udsugning f.eks. fra en emhætte, hvorfor vanddamp kan have ophobet sig på vinduet med kondens til følge.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at der grundet vinduespartiernes opbygning samt brugen af rummene til f.eks. soveværelse bør henlede B.B.'s opmærksomhed på f.eks. rådskeer i hjørnerne af vinduerne set i forhold til de øvrige vinduer bl.a. mod vest og syd i huset. I dette tilfælde køkkenet hvor der traditionelt produceres en del damp ved madlavning etc. Med baggrund i ovenstående vurderer skønsmanden at der er udført fejl og forsømmelse.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Skønsmanden vurderer at en udbedring af forholdene, bundstykke i vinduet, lodpost mellem vindue og ventilations rum og ventilationsrummets ramme samt malerarbejde og lister på facaden mv., vil andrage ca. kr. 9000,-.
Ad 5. Forbedringer:	Det vurderes at vinduespartiet i køkkenet, er fra huset blev opført og derfor er ca. 41 år gammelt. Det vurderes at ca. 60% af udbedringsarbejdet udgør forbedring på ejendommen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 5. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har godkendt denne skade som dækningsberettiget.

	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.
--	--