

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14121

Besigtigelsesdato:	Den 29.10.2014
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 / 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:	Ad. 1. Der klages over, at insektangreb af borebiller og husbukke i spær og hanebåndsspær i tagkonstruktionen ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Ad. 1. Der klages over det forhold, at den bygningssagkyndige, i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten, har forsømt at forholde sig til et omfattende insektangreb i spær- og hanebåndsspær. Der er tale om ret omfattende skader efter angreb af husbukke og borebiller, og konsekvensen heraf er, at tagkonstruktionens bæreevne er markant reduceret. Det er klagers overbevisning, at anmeldte forhold er en fejl, der burde være omtalt i tilstandsrapporten og således falder ind under paragraf 3 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Klager kræver, at selskabet, der har udfærdiget tilstandsrapporten, holder klager skadesløs i forhold til de betydelige meromkostninger, som anmeldte forhold har påført/vil påføre klager.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. De pågældende insektangreb i tagkonstruktionen er i et vist omfang registreret, men ikke medtaget i tilstandsrapporten, da angrebet – efter BS' bedste skøn – ikke var/er aktivt. Yderligere vurderede BS, at konstruktionernes bæreevne ikke var reduceret i et betydeligt omfang. Forholdet kunne være beskrevet i rapporten, men ikke med større karakter end K1. Når BS valgte, ikke at medtage forholdet, skyldes det ejendommens betydelige alder, idet man på huse af denne alder, typisk kan/må forvente denne type skader på konstruktionerne.

Skønsmandens erklæring

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Overskyet - tørt, 12° C.

Øvrige forhold:

Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Der klages over, at insektangreb af borebiller og husbukke i spær og hanebåndsspær i tagkonstruktionen ikke er nævnt i tilstandsrapporten.	Ad. 1. Bygningen er opført i 1884 jf. BBR, med facader i teglsten og tagkonstruktionen er en hanebåndskonstruktion, der er lægtet og dækket med eternitskiffer. Ved besigtigelsen er hele stueplanet ryddet til de rå facadevægge og til terræn. På 1. salen er ligeledes fjernet indvendige vægge og beklædning og rummet fremstår råt, bilde 4 + 5. Der var adgang via stige. Der er således foretaget større og væsentlige ændringer siden BS besøgte i januar 2014. Det er således kun en mindre del af tagetagen, svarende til det tidligere tørreloft, der delvis fremstår som ved BS' besigtigelse. Der henvises endvidere til billede i bilag 6 i sagen, dog er det løse bræddeloft herfra fjernet, samt "tørreloftet" ses normalt "møbleret". Det er således syn og skønsmandens opfattelse, at han kun kan vurdere spær/træ i de sidste 4-5 spærfag mod vest. Spærerne er malet sorte på et tidspunkt, se billede 4 – 5 - 6. Ved besigtigelsen bemærkes flere "lyse" områder, hvor der var foretaget indgreb i træet, stik og afskalning, i forbindelse med de foreløbige undersøgelser af spærkonstruktion, der er foretaget efterfølgende. Ved de ikke berørte overflader kunne syn og skønsmanden konstatere nogle mindre huller, skønnen efter borebiller o. lign. og generelt fremstod træet rimeligt hårdt og fast, svarende til over 125 år gamle spær. Der konstateres ingen væsentlige nedbøjninger på tagfladerne eller sås tegn på friske borebillehuller, hvorfor angrebet skønnes af ældre dato og uddøde, billede 10 + 11.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Konklusion.	Der er efter besigtigelse af flere byggefolk foretaget undersøgelse af specialfirma, der udover borebiller også konstaterer, at tagkonstruktionen stedvis er svækket af husbukke og nogle spær stedvis bør forstærkes. Husbukke forvolder typisk større skade end borebiller, idet de "spiser" træet indvendigt fra, ikke synligt, dog har de større flyvehuller end borebiller. Det kan nogle gange registreres ved at banke på træet, men det er vanskeligt at vurdere med så gamle spær. Der må derfor påregnes forstærkning af nogle af spærene i forbindelse med en fremtidig istandsættelse af tagetagen. Som tagets tagflader fremstår i dag ses der ingen tegn på nedbøjning eller lignende, der tyder på, at der er alvorlige svækkelser og angrebet skønnes uddødt og af meget ældre dato, fra før spærene blev malet sorte.
Fejl og forsømmelser.	BS burde dog i tilstandsrapporten under pkt. 1.8 havde angivet følgende: K1 Der ses stedvis huller efter borebiller o. lign. i spær i tagetage. Note: Der ses ikke tegn på boremel eller lignende, hvorfor angrebet skønnes af ældre dato og uddødt. Ud fra det besigtigede af syn og skønsmanden, er der ingen belæg for en anden karakter end K1, f.eks. UN, idet der ikke ses tegn på nedbøjning eller anden svækkelse af tagkonstruktionen ud over et par lasker på spær, hvilket ikke er unormalt i en 125 år gammel uudnyttet tagkonstruktion. BS skal sammenligne med tilsvarende bygninger af samme alder.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Syn og skønsmanden kan ikke udtale sig om udbedringsomkostninger til evt. forstærkning af spær, idet det vil være afhængig af fremtidig indretning, udnyttelse af tagetage m.m.

	Vedrørende borebilleangreb m.m. ville en evt. behandling blot kræve sprøjtning med Boracol eller lignende til skønnet kr. 7.500,- som en forebyggelse, idet det som tidligere nævnt skønnes udtørret. Ingen. I forbindelse med en indvendig istandsættelse af tagetagen vil en evt. udskiftning af spær m.m. være en væsentlig forbedring med henvisning til alderen – 125 år. Ingen.
--	---