

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17111

Besigtigelsesdato:	Torsdag, den 9. november 2017, kl. 15:00
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:	<i>1. Nedbrudt træ i bærende konstruktion under udestuen, i vinduesrammer og i gelænder ved terrasse på carportens tag</i>
Klagers påstand:	1. Forholdet har været synligt ved besigtigelsen, men er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. KL påberåber sig dækning for omkostningerne ved en udbedring, der skønnes til ca. 80.750 kr, incl. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Klagen afvises og rapporten fastholdes som retvisende
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, regnvejr. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en relativt nyopført villa i 1 ½ plan. Huset er opført i 1996 og er senere blevet tilbygget med en udestue på carportens flade paptag. Udestuen er i BBR registreret med et areal på 9 m² og er noteret som en del af bygning 1. Termoruderne i udestuen er datostemplede i 2004 og konstruktionen antages derfor at være etableret i 2004.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	<i>1. Nedbrudt træ i bærende konstruktion under udestuen, i vinduesrammer og i gelænder ved terrasse på carportens tag</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Parterne er enige om, at huset var nymalet kort tid før besigtigelsen og at det fremstod som det fremgår af foto 1 og 2. Trækonstruktionen har været malet med en tæt plasticmaling med en ganske stor lagtykkelse. Malingen kan knækkes af i flager, der har en lagtykkelse som et stykke fotopapir, se foto 3. Bunden af vinduesrammerne i havestuens glaspartier mod syd og vest ses med rådskeer bag malerbehandlingen. Malingslaget på vinduesrammerne er tykt og intakt. Se foto 4. Den bærende rem under carportens tagkant mod vest er nedbrudt af råd. Remmen er dækket af et tykt og intakt lag maling. Se foto 5 og 6. Krydsfinérpladerne under carportens tagpaptag er nedbrudte af råd. Pladerne er malerbehandlede, se foto 7. Værnet omkring tagterrassen er nedbrudt af råd i bunden af konstruktionen, se foto 8.
Ad 1. Konklusion:	Det formodes at træværket er malet over i forbindelse med salget og at dette er sket i en fugtig periode, hvor fugtigheden i træværket er for høj. Det tykke lag plasticmaling holder på fugten og trækonstruktionen nedbrydes indefra.

	Nedbrydningen kan ske ganske hurtigt og er tilsyneladende accelereret indenfor det seneste år. Det fremgår, når de nuværende forhold sammenlignes med taksators 1 år gamle billeder, der er fremlagt i sagen. Rådskaderne har med stor sandsynlighed været tilstede ved besigtigelsen, men det nypåførte og kraftige lag maling vurderes at have dannet en skal over skaderne. BS har forklaret, at han foretog stikprøvevis undersøgelse i træværket og så ikke indikationer på skader i øvrigt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Såfremt skaderne kunne konstateres ved besigtigelsen skulle de registreres med <i>K3-bemærkninger</i> under pkt. 1.5 <i>Træværk ved taget</i>. Skaderne er ikke registreret i tilstandsrapporten. Det vurderes ikke, at den bygningsagkyndige, ved en almindelig stikprøvekontrol, har haft mulighed for at konstatere skaderne og tilstandsrapporten kan derfor <i>ikke betragtes som misvisende</i>.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En reparation vil forudsætte at en del af havestuen nedtages og efterfølgende genopbygges efter udskiftning af træværk. Der er i sagen fremlagte tilbud på udbedring af skaden. Reparationen skønnes til 80.750 kr, incl. moms. Overslaget er rimeligt og kan lægges til grund for sagsbehandlingen.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen skal betragtes som en reparation og forbedringsandelsen sættes til 0.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger