

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forskel i karakteren K2 og bemærkningen: Der er nedbrydning i enkelte bindingsværkskonstruktioner og karakteren i tillægget, hvor husets tilstand er vurderet som over middel og rapport fra rådgivende ingeniør, bilag 3.
Klagers påstand:	Erstatning kr. 500.000,- minus erstatning fra ejerskifteforsikring kr. 30.818,75 = kr. 469.181,25.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Eftersom skaderne på facadens murværk er betalt over ejerskifteforsikringen, går vi ud fra, at klagen alene vedrører selve bindingsværket. Vi mener, at karakteren K2 er retvisende i forhold til det, som kunne ses på besigtigelsestidspunktet, uden brug af destruktive metoder og bedømt ud fra stikprøvevis gennemgang. I øvrigt er der til bygningsdelen knyttet følgende kommentar: Dele af facade og sokkel har ikke kunnet besigtiges p.g.a. beplantning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 18 °C.
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten er udarbejdet i 2000. Der er uenighed mellem klager og indklagede om beplantningens omfang i år 2000. På skønsmødet kunne det konstateres, at en større busk eller lign. er fældet tæt på nordfacaden. Længs sydfacaden er der p.t. en rimelig dækkende vegetation. Ejendommen blev købt i xxxxxx 2000 med overtagelse xx.xx.2001. Af korrespondancen fremgår det, at skaden på nordfacaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen i xxxxx 2002.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Ejendommen er iflg. det oplyste fra xxxx med senere tilbygninger. I den østlige del af nordfacaden er flere felter ydermur nedbrudt og den resterende ydermur er stærkt ujævn og skæv. Hvor murværket er nedbrudt ses rådforkomst i bindingsværkskonstruktionen som inden murværksnedbrydningen var overpudset på den underste del af facaden. Endvidere kan der som følge af det sporadisk manglende murværk konstateres rådforkomst i rem og bjælkelagsender i tagfod. I det ikke overpudsede bindingsværk kan der også konstateres nedbrydninger på grund af råd, hvilket også forekommer i den øvrige del af ydermuren. I sydfacaden er flere stolper nedbrudte ved soklen.
Ad 1. Konklusion:	De ovennævnte skader er af ældre dato, og de meget skæve ydermure i nordfacaden samt det nedbøjede loft i opholdsstuen indikerer, at konstruktionens bæreevne er svækket. På et tidspunkt er der opført en 1/2-stens bagmur langs badeværelse og opholdsstue i nordfacaden, som bl.a. understøtter etagebjælkelaget. Set indefra er der ingen tegn på skader i denne bagmur.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da huseftersynet blev foretaget for godt 4 år siden fik facader karakteren K1 med bemærkningen: "Der er skævheder i facader. Det kan kun forventes med et hus fra xxxx. Der er revnedannelser og løst puds på facader," samt karakteren K2 med bemærkningen: "Der er nedbrydning i enkelte bindingsværkskonstruktioner". Til bygningsdelen er der knyttet følgende kommentar: "Dele af facade og sokkel har ikke kunne besigtiges p.g.a. beplantning". Hvordan ejendommen fremstod i xxxx 2000 vides ikke, men som facaderne/bindingsværket kunne iagttages på skøns mødet ville karakteren K3 og UN være retvisende.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	For at kunne danne sig et overblik over skadesomfanget må der foretages en destruktiv undersøgelse m.v., som også foreslået i sagens bilag 3, før der kan anslås en udbedringspris.
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	