

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Er bygningskonstruktionen, under pos. nr. 3.0 Yder- og indervægge i oplysninger til ejerskifteforsikringen, beskrevet rigtigt, eller er der sket ansvarspådragende handling ved registreringen. 2. Kan der gøres ansvar gældende, bedes oplyst pris på udførelse af teglstenshulmur.
Klagers påstand:	Efter overtagelsen af ejendommen den 1. april 2003 påbegynder klager en istandsættelse af ejendommen og opdager, at der ikke er tale om et murstenshus, men at facaderne oprindeligt er opført som træhus med pudsede facader, og senere er facaderne blevet skalmuret. Klager mener han er blevet vildledt af tilstandsrapporten, der oplyser at det er teglsten i for- og bagmur med hulmur.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til den fremsendte korrespondance og påpeger at den byggesagkyndige ikke har ansvar for forkerte oplysninger i BBR-ejermeddelsen, og at det vil kræve et destruktivt indgreb for at fastlægge konstruktionen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, ca. 16 grader
Øvrige forhold:	Det er oplyst at de konstaterede skjulte råd- og svampeskader i træværket i bagmuren er anerkendt dækningsberettiget af ejerskifteforsikringsselskabet, men forhold vedrørende forkerte oplysninger om konstruktionen i bagmuren er ikke anerkendt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1.	Ved besigtigelsen var del af gulv langs facaden i stuen mod sydøst fjernet og der var taget huller i facadevæggen, så det var muligt at besigtige vægkonstruktionen. Det kunne konstateres at bagmuren er opført som en træskellertkonstruktion af 125 mm stolper, der ud og indvendig er beklædt med 25 mm vandretliggende brædder. Disse er indvendig beklædt med Celutex-plader og pudset udvendig. Stolpekonstruktionen er uisolaret. Senere er ejendommen blevet skalmuret med en 1/2-sten-teglstensmur. I skunkrum på 1.sal kunne det konstateres at gavlvæggene er bræddebeklædt og uden celutex-beklædning indvendig. Udvendig fremstår huset som et teglstens muret hus på tre facader. Mod gården er facaden pudset, og ved prøvebankning kan det konstateres at der ikke er bagvedliggende murværk, ligesom det ved hushjørnet kan konstateres at der er udført en skalmur. (se foto).
Ad 1. Konklusion:	Det kan konstateres at bygningskonstruktionerne på side 16 under pos. nr. 3.0 yder- og indervægge, ikke er beskrevet i overensstemmelse med de faktiske forhold. Skønsmanden mener ikke, at det var muligt for den bygningssagkyndige, ved prøvebankning indvendig på bagmure at konstatere hvilke materialer den er opbygget af, fordi det ved prøvebankning på en celutex-beklædt væg, er vanskeligt at vurdere bagvedliggende konstruktioner. Derimod er det rigtigt, som anført af klager, at man i skunkrum og ved facaden i gården, kan få en indikation om, at der kan være tale om en anden konstruktion, end den bygningssagkyndige har angivet på side 16 i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering, at der er foretaget et rimeligt skøn over de skjulte konstruktioner vedrørende oplysningerne til ejerskifteforsikringsselskabet. Overskriften på side 16 i tilstandsrapporten beskriver, at oplysningerne om bygningskonstruktioner ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning. På baggrund af ovennævnte menes der ikke at være begået fejl eller forsømmelser.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at foretage en beregning på udgifterne til ændring af den bærende bagmur i træ til bærende bagmur i mursten. Byggearbejdet vil være omfatte, og vil kræve beregninger på midlertidige understøtninger af etageadskillelse og gulv over krybekælder m.v. Det ved mødet fremlagte <u>overslag</u> fra en lokal entreprenør lød på Kr. 600.000 – 700.000 ekskl. moms. Jf. ovennævnte er det ikke muligt for skønsmanden at vurdere denne pris.
Ad1. Forbedringer:	
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad1. Eventuelt	