

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Trænedbrydning, fejlkonstruktion og sætning i udestue
Klagers påstand:	KK mener at Tilstandsrapporten udarbejdet af BB er mangelfuld for så vidt angår, manglende bemærkning til: nedbrudt træ i diverse elementer i udestuen - sætninger i fundament, samt fejlkonstruktion ved afslutning af tagudhæng for afvanding af regnvand. KK Kræver erstatning for opretning/reparation af ovennævnte forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB fastholder, at der ikke kunne konstateres trænedbrydning i udestuens konstruktion, udover hvad der er beskrevet i hans rapport. Endvidere mener han at den yderligere trænedbrydning, som kan konstateres i dag er sket i den mellemliggende periode fra hans besigtigelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ukendt , men besigtigelsesdagen er angivet til .2003.
Øvrige forhold:	Der foreligger en tidligere tilstandsrapport dateret 2002 KK har fået tilsagn om erstatning fra sin bygningskaskoforsikring for så vidt angår trænedbrydning i udestuekonstruktionen, men ikke til opretning af sokkel, eller forbedring/ændring af tagafvandingsforhold. Der er tilkendt en erstatning på kr. 12.500,- når selvrisko er fratrasket. Endvidere har KK anmeldt skaden til sin ejerskifteforsikring, som har besigtiget forholdene den . (dagen før skønsmødet). Der foreligger ikke svar herfra endnu.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Trænedbrydning, fejlkonstruktion og sætning i udestue	Udestuen er opført som en traditionel trækonstruktion opstillet på nedgravet sokkelsten (punktfundament). Glas i tag og facadepartier er udført med termoruder. Se foto nr. 1. Følgende forhold kunne konstateres: 1. Der kan konstateres trænedbrydning flere steder i facadeparti: - Foroven og forneden på begge gavlpartier (se foto nr. 2 – 3 – 4 og 6). 2. Trænedbrydning i enderne på 3 spær ved udhæng (se foto nr. 5). 3. Trænedbrydning forneden på enkelte bærende stolper. 4. Terrassedør har delaminering i limsamlinger. 5. Stort set alle termoruder er punkteret. 6. Tagspær har mindre nedbøjning (se foto nr. 9). 7. Gulv er ude af vage som følge af sætning på ca. 4 –5 cm i sokkelsten (se foto nr. 7 –8 og 10 og 12). Der forekommer fugeslip i elastiske fuger mellem de enkelte brædder, dels som følge af sætning, dels søm følge af indtørring i brædder (se foto nr. 11). Endvidere har frontparti mindre nedbøjning på midten, som følge af uens sætning i sokkelsten (se foto nr. 1 og 13).
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens generelle opfattelse, at den i dag konstaterbare trænedbrydning i udestuen, må antages at have udviklet sig i størrelse og omfang i forhold til, hvad der kunne antages at være visuelt konstaterbart under BB's besigtigelse den 11. januar 2003. Endvidere er det skønsmandens opfattelse, at for så vidt angår: Pkt. 1, er der i BB's tilstandsrapport af 11. januar 2003 under bygning B udestue pos 4.1, bemærket med karakteren K1 "Defekte tætningslister ved vinduer, med begyndende trænedbrydning". – Tilsvarende bemærkning kan konstateres i tidligere tilstandsrapport af 11. januar 2002, under pos 4.5 Andet: - med karakteren K2 "Ældre træbundglaslister har nedbrydning". Suppleret af noten 4: "Bundglaslister kan med fordel erstattes af alubundglaslister". BB's tilstandsrapport af 11. januar 2003 har ingen yderligere bemærkninger til trænedbrydning, hvorimod det fremgår i den tidligere tilstandsrapport af 11. januar 2002 under

	pos 4.5 Andet : "Partielt nedbrudt træ i vinduer mod nord" – samt yderligere en bemærkning: <i>"Tætningsbånd mellem glas og bundglasliste er med underhøjde, hvor der kan stå vand"</i> – suppleret med noten 5: <i>"Det anbefales at give en topforsejling i egnet elastisk fugemateriale, eller at udskifte bundglaslister til alu/plastikliste for at hindre trænedbrydning i vinduer"</i>. Pkt. 2, trænedbrydning i spærrender må antages at være opstået som en følge af en kantafslutningsliste for enden af termoruderne ved udhænget, med en utilstrækkelig drypnæsefunktion (se foto nr. 5). – Forholdet er ikke nævnt i BB's tilstandsrapport. Pkt. 3, trænedbrydning forneden på bærende stolper, er en følge af jordkontakt. Hvilket er beskrevet i BB's tilstandsrapport under bygning B, pos 1.5 Andet: - med karakteren <u>K1</u> <i>"Begyndende nedbrydning af stolper, da disse har jordkontakt, skal friholdes fra jord"</i>. Pkt. 4, Delaminering i terrassedør, er dette punkt bemærket i begge tilstandsrapporter og accepteret af KK. Dette forhold behandles ikke yderligere. Pkt. 5, Punkteret termoruder i udestuen er bemærket i BB's tilstandsrapport uden dog er være mere specifik, end beskrevet under pos 4.5 Andet: Termorude. Med karakteren K2 <i>"Sælger oplyser punkterede termoruder i udestue"</i> - Dette forhold er accepteret af KK. Pkt. 6, I tagkonstruktioner med termoruder, vil selv små nedbøjninger resultere i en stor belastning i limfugerne i kantprofilerne på termoruderne, som derved hurtigt vil punktere. – Forholdet er ikke nævnt i BB's tilstandsrapport. Pkt. 7, er det ikke unormalt, at der kan forekomme sætninger ved anvendelsen af sokkelsten under "middel tunge bygninger", som den aktuelle udestue må betegnes som. Da denne har en isoleret gulvkonstruktion, samt facade og tagkonstruktion med tunge termoruder. Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en uens sætning på ca. 4 – 5 cm ved de forreste sokkelsten under facadepartiet. Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at belastningen på sokkelstenene har stået på så længe, at sætningen må antages at være stabiliseret. – Forholdet er ikke nævnt i BB's tilstandsrapport.
--	---

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse at for så vidt angår: Pkt. 1: er der gjort bemærkning til trænedbrydning i en vis udstrækning i BB's rapport. Men den anvendte karakter K1, er en for mild karakterangivelse. Idet der er tale om en alvorlig skade på en bygningsdel, hvor det inden for en overskuelig tid vil medføre svigt i bygningsdelens funktion. Der burde rettelig være anvendt karakteren K2. - Skønsmanden finder ligeledes det kan lastes BB ikke at have skelet mere til den tidligere rapport af 2002 bemærkninger og karakterangivelser. Pkt. 2: er det tvivlsomt i hvilket omfang den – set i bagklogskabets erkendte uhensigtsmæssige tagslutning på udestuetaget, vil "springe i øjnene" på en bygningssagkyndig. Samtidig må det erkendes at netop spærender ved tagudhæng, er et område som den bygningssagkyndige bør give særlig opmærksomhed. Det er skønsmandens opfattelse at trænedbrydningen i de 3 spærender i dag har et stade, som gør det overvejede sandsynligt, at der ved BB's besigtigelse i et mindre omfang kunne konstateres mørning i træværket. Dette forhold burde have givet anledning til en bemærkning med karakteren K2: Pkt.3: er der angivet en korrekt bemærkning, men en for mild karaktergivning med kun K1. Idet der er tale om en alvorlig skade på en bygningsdel, hvor det inden for en overskuelig tid vil medføre svigt i bygningsdelens funktion. Der burde rettelig være anvendt karakteren K2 Pkt. 4: er dette korrekt angivet og accepteret af KK. Pkt.5: er dette korrekt angivet og accepteret af KK. Pkt.6: er det et forhold den bygningssagkyndige bør være opmærksom på, specielt når der i forvejen kan konstateres punkteret termoruder. Det er skønsmandens opfattelse at BB burde have bemærket dette i sin rapport med karakteren K2 og f.eks. teksten : <i>"svag nedbøjning i tagspær med termoruder, må antages at have medvirket til punktering i termoruder"</i>. Pkt. 7: er det visuelt konstaterbart på det skrånende gulv i udestuen, samt fugeslippet mellem gulvbrædderne, at konstatere en vis sætning, som burde have givet BB anledning til en nærmere undersøgelse. Det er skønsmandens opfattelse, at der på baggrund i udestuens alder, næppe er grund til at antage en yderligere udvikling i sætningen, hvorfor karakteren K1 kunne have været retvisende af forholdet. Suppleret med
---	--

	f.eks. bemærkningen: <i>"Der kan konstateres en udadgående hældning på gulvkonstruktion i udestuen, som indikere sætning i sokkelsten. Endvidere kan der konstateres fugeslip i elastiske fuger mellem gulvbrædder, som dels kan være en følge af sætning, samt af indtørring i gulvbrædder"</i>.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er skønsmandens opfattelse, at konstaterede skader på udestuen overslagsmæssigt kan udbedres som følger: (Ved nedenstående udbedringer forudsættes det, at alle termoruder demonteres først, i det disse på forhånd er afskrevet som defekte/punkteret). Ad Pkt. 1: Begge gavlpartier udskiftes: kr. 12.000,- (terrassedør er ikke medregnet) Ad Pkt. 2: Sammenkædes med Pkt. 6: Udskiftning af 6 stk. spær i en kraftigere dimension, samt montering af en bedre egnet afvandingskant ved tagudhæng: kr. 6.000,- Ad Pkt. 3: Sammenkædes med Pkt. 7: Det er skønsmandens vurdering, at udestue konstruktionen relativ nemt ville kunne hæves med dunkrafte, efter frigørelse fra sokkelsten. Sokkelsten forudsættes som ovennævnt, at være stabiliseret. Herefter bortskæres nedbrudt træværk, som med bladsamling øges med nyt trykimprægneret træ i nødvendig længe. + Omfugning af gulvbrædder . I alt kr. 6.000,- Ad Pkt 4 + 5 . Medregnes ikke.
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at nedslidningen for udestuen kan fastsættes til ca. 30 %. Som følge heraf udgør forbedringsandelen for Pkt. 1: kr. 4.000,- Pkt. 2 + 6: kr. 2.000,- Pkt. 3 +7: kr. 2.000,- Skønsmanden vil lade det være op til nævnet, at afgøre i hvilket omfang der skal tages hensyn til den af bygningskaskoforsikringen tildelte erstatning på kr. 12.500,-, samt i hvilket omfang det kan godskrives BB, at have gjort bemærkninger med hensyn til forholdene under pkt. 1 og 3, men med en for mild karakterangivelse

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønskede begge nævnets afgørelse.
Ad1. Eventuelt	Det er skønsmandens opfattelse, at BB's tilstandsrapport bære præg af lidt overfladisk og hurtigt arbejde med generelt for milde karakteranvendelser, som let kan få karakter af en "mæglervenlig rapport".