

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. – at karakterangivelse er forkert ved vurdering af mulige skader på træbeklædningen på carport og udhus. 2. – at konstruktion af støttevæg og væg mod jord er uhensigtsmæssig og burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	KK henholder sig til den fremførte klage og korrespondance, og understreger at tilstandsrapporten ikke er retvisende hvad angår karaktergivning og beskrivelse af terrænforhold omkring carport/udhus. KK har i foråret 2003 bortgravet ca. 10 - 20 cm. jord over støttevæggen langs carporten. Efter fjernelsen af jorden konstateredes nedbrudt træbeklædning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henholder sig til de fremsendte skrivelser, og mener som anført, at skaden er forværret i de forløbne ca. 3½ år, efter udarbejdelse af rapporten, og at rådskaden kan være sket i denne periode, eller stærkt forværret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, klart og ca. 8 grader
Øvrige forhold:	Til orientering skal det oplyses, at jeg i forbindelse med besigtigelsen havde forlagt sagens akter derhjemme, men havde forud sat mig grundigt ind i klagen, og i øvrigt var hele sagsmaterialet tilstede ved besigtigelsen beroende hos indklagede og klager.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. – at karakterangivelse er forkert ved vurdering af mulige skader på træbeklædningen på carport og udhus.	I skel mod naboejendommen er der niveauforskel på ca. 1,8 m og en vandret afstand på ca. 1,5 m. Skråningen er afstivet med to stk. støttevægge på ca. 0,6 m højde (se skitsetegning). Mellem støttevæggene er anlagt et skrånende bed. Støttevæggen er bygget op af ca. 45x150 mm trykimp. vandrette planker der i carport/udhus er afstivet med 100x100 mm nedgravede trykimp. stolper pr. ca. 110 cm. I carport og udhus er der monteret en let væg mellem stolperne, væggen er beklædt på begge sider med en ca. 12 mm spånplade præget som et profilbræt. Mod jordsiden slutter beklædningen umiddelbart under oversiden af støttevæggen. Der er monteret plastfolie omkring støttevæggen. KK har forklaret, at han har fjernet et lag jord over støttevæggen, så beklædningen på ydersiden af udhus og carport nu er frilagt. Her kan der konstateres nedbrudt træ forneden i beklædningen lige over støttevæggen. Der kunne ikke konstateres skader eller tegn på skader på støttevæg eller stolper.
Ad 1. Konklusion:	Støttevæggen er udført i trykimprægnerede materialer og er uden skader og det vurderes at der ikke er nærliggende risiko for skader på støttevæg eller stolper. Vægbeklædning er udført i uimp. organisk materiale, der ikke er egnet til anvendelse hvor der er risiko for jorddækning/fugt fra terræn.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der givet karakteren K1 med bemærkningen: <i>Træbeklædning bør friholdes fra jord.</i> Med denne bemærkning burde karakteren være K2, idet der også på besigtigelsestidspunktet var nærliggende risiko for skader på beklædningspladerne.

	At der ikke var adgang til udhuset har ingen betydning for vurdering af de forhold der klages over.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at beklædningen på den berørte facade mod jord kan udskiftes med en plan eternitplade (fugtbestandig) for Kr. 12.000,00
Ad1. Forbedringer:	En forventelig levetid på en egnet træbeklædning i en carport/udhus vurderes til 30 år. Ejendommen er fra 19xx så forbedringen udgør $9/30 \times 100 = 30\%$ svarende til Kr. 3.600,00
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne har tidligere ført forligsforhandlinger, men ønskede ikke at indgå forlig under skønsrådet. Parterne tilkendegav at man på baggrund af skønserklæringen ville vurdere forligsmulighederne inden Ankenævnet afsiger en dom. Jeg oplyste til parterne om, at et forliget også skal omfatte udgiften til skønsmanden.
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.2: – at konstruktionen af støttevæg og væg mod jord er uhensigtsmæssig og burde være beskrevet i tilstandsrapporten.	Ejendommen er en del af en større samlet bebyggelse bestående af dobbelthuse opført på skrånende terræn. Ved terrænspring mellem husene ses flere steder opført den angivne type støttevæg. Der henvises også til beskrivelsen under punkt 1.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er tale om en uhensigtsmæssig konstruktion. Men konstruktionen har naturligvis ikke samme holdbarhed som en støttemur opført i uorganiske materialer.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der ses ikke nærliggende risiko for skader eller nedbrydning på støttevæggen, som skulle give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. På side 11 i tilstandsrapporten mangler BB at oplyse at væggen i carport/udhus er udført i træ, en mangel jeg ikke mener er ansvarspådragende. Forhold vedrørende vægbeklædningen er besvaret under punkt 1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad1. Forbedringer:	
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad1. Eventuelt	