

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gavl mod syd
Klagers påstand:	Klager mener at tilstandsrapporten er fejlagtig og at gavlen skulle have haft karakteren K3 og ikke som angivet i tilstandsrapporten K2. Klager ønsker 26.500 kr + moms samt beløb for indvendig beklædning til reparation af forholdet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige præciserede at den omhandlede gavl vender mod sydvest. Den bygningskyndige forklarede at det på besigtigelsestidspunktet ikke kunne ses at der var skade bag den nu demonterede pladebeklædning. Den bygningskyndige har beskrevet forholdet som det kunne konstateres på besigtigelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Fugtigt og let overskyet.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har tidligere ved skrivelse af xx.xx. 2004 afvist at dække klageforholdet med den begrundelse at der i henhold til police er forbehold således at der ikke dækkes skader, herunder følgeskader, der kan henføres til angreb af insekter, svamp og råd.

Kristianiagade 8
2100 København Ø
Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738
Internet:
www.husanke.dk
e-mail:
info@husanke.dk
Giro nr.:
1199-1-697-6954

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Gavl mod vest Bilag foto 3, 4, 5 og 6.	Ved besigtigelse kan det udefra konstateres at der er mindre områder med råd i bindingsværk og revner mellem murede tavl og bindingsværkstræ. Det kan endvidere konstateres at der er udført en fugning, der er delvis defekt over disse revner. Tilstandsrapporten har følgende tekst for beskrivelse af forholdet: <i>Der er stedvis råd (som normalt) i bindingsværk. K2 Tavlene (de murede felter) i bindingsværk har stedvis revner f.eks. på gavl mod vest – der er trængt lidt fugt ind, hvilket har forårsaget at pladebeklædningen indvendigt buler ud. K2</i> Ved besigtigelse indvendigt kunne det konstateres at den oprindelige pladebeklædning var fjernet og konstruktionen blotlagt. Der kunne konstateres flere områder hvor bindingsværkstræ var rådnet væk, og flere områder hvor der var dybt rådgreb i bindingsværkstræ. Syns- og skønsmanden fik fra klagers repræsentant og den bygningskyndige bekræftet at de indvendige skader var skjult bag bulet pladebeklædning.på besigtigelsestidspunktet. Repræsentanten for ejerskifteforsikringen var af den overbevisning at der var tale om en skjult skade. For denne rådskaade var der undtagelsesklausul i policen. Repræsentanten erklærede endvidere at man også ud fra at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten ville afvise at dække for skaden. Repræsentanten for ejerskifteforsikringen havde ved sin behandling af skadesanmeldelsen over for klager været af den overbevisning at det var en K3 skade.

Kristianiagade 8
2100 København Ø
Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail:
info@husanke.dk

Giro nr.:
1195-1-697-6954

Ad 1. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer at skadens omfang var skjult for den bygningskyndige på besigtigelsestidspunktet. Skaden er af den bygningskyndige beskrevet karaktermæssigt K2 og med ord, som vurderes at være dækkende for skaden. Det vurderes på baggrund af de nu blotlagte konstruktioner at der inden for overskuelig tid vil kunne ske skade på andre bygningsdele ved at bindingsværkstræ rådner helt bort på den indvendige side. Det vurderes samtidig at det på besigtigelsestidspunktet kun ville være muligt at konstatere dette ved destruktive indgreb. Der var derfor ikke umiddelbar grund til at forvente at et svigt ville ske inden for overskuelig tid.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning/reparation af bindingsværkstræ det pågældende fag samt nedtagning og genopmuring af tavl, samt etablering af ny indvendig væg vil skønsmæssigt for de ca: 4 m2 beløbe sig til 25.000 kr inkl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Efter husets alder har selve bygningsdelen for længst udlevet den normale levetid. Det vurderes at ca: halvdelen af beløbet være egentlig reparation og resten forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	På syns- og skønsmandens sondering kunne parterne enes om at det ikke ville være formålstjenligt at indgå forlig, da det var et spørgsmål om der er begået fejl eller ej.
Ad1. Eventuelt	

Kristianiagade 8
2100 København Ø
Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail
info@husanke.dk

Gitr nr.:
199-1-697-6954