

5297

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Nedbrydning i facadebeklædning
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Snebyger – let vind – ca. 0°.
Øvrige forhold	Klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 10.000 vedrørende ovennævnte klagepunkt.
Forligsdrøftelse	Indklagede ønskede ikke at drøfte et eventuelt forlig.

Klagepunkt nr. 1	Nedbrydning i facadebeklædning
Klagers påstand	I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten har indklagede ikke konstateret, at facadebeklædningen er monteret i strid med fabrikantens forskrifter på følgende punkter: 1. Beklædningen er monteret uden bagved liggende ventilation, hvilket indklagede burde have opdaget, da vægtykkelsen ikke levner plads til et ventileret underlag. Samtidig kunne den manglende ventilation bag facadebeklædningen umiddelbart konstateres, idet beklædningen ved soklen er ført tæt imod sokkelpudsen. 2. Ved soklen er der ikke udført en skrå afskæring af beklædningen. 3. Der mangler zinkafdækning under og over vinduer. 4. Der mangler fugning ved vinduernes sider. Desuden konstaterede den bygningssagkyndige ikke en igangværende nedbrydning af beklædningen mod øst og vest, idet der i tilstandsrapporten kun omtales <i>Mindre områder med begyndende nedbrydning ved fundament mod syd/vest</i>. I en telefonsamtale den xx.xx. 2003 tilkendegav indklagede desuden, at der ikke var skader eller fejl i ydervæggene mod øst og vest, idet den i tilstandsrapporten anførte betegnelse <i>syd/vest</i> kun vedrører gavlen ved terrassen. Tilstanden af facadens beklædning er således i tilstandsrapporten klart forkert og ufyldstgørende beskrevet. På den baggrund bør indklagede betale klager kr. 10.000 svarende til selvriskoen på ejerskifteforsikringen. Desuden bør indklagede betale klager kr. 3.125 svarende til klagers udgifter til faglig bistand i forbindelse med klagen.

Indklagedes forklaring	En bygningssagkyndig skal ikke ved en visuel besigtigelse kunne gennemskue en mulig fejlhåndtering og forkert behandling af et specielt og ikke gængs byggemateriale. Desuden skal han ikke kunne forudse eventuelt mulige fremtidige skader. Det er jo netop for sådanne forhold, der skal tegnes er ejerskifteforsikring. I øvrigt er det en almindelig konstruktion, at anvende facadebeklædninger af træ uden bagvedliggende ventilation. Indklagede kan ikke umiddelbart basere sin vurdering af vægkonstruktionens tykkelse på tykkelsen af læmurene, da disse ikke nødvendigvis har samme tykkelse som den øvrige del af facaden. Klagers krav må vi således afvise, da der er tale om skjulte skadeforhold i relation til huseftersyn.
------------------------	--

Der kunne konstateres Følgende	Sælger oplyser, at der undertiden – specielt om vinteren, kan konstateres en svampevækst eller lignende på facadepladernes underkant. Fænomenet blev første gang registreret i xx måned 2003. Der er ikke enighed om indholdet af den i klagers påstand refererede telefonsamtale den xx.xx. 2003, idet indklagede oplyser, at han blot henviste til indholdet i tilstandsrapporten. Klager fastholder, at telefonsamtalens indhold var som refereret. Der er dog enighed om, at den i tilstandsrapportens pkt. 3.1 omtalte skade i facaden kun vedrører gavlen ved terrassen mod sydvest. Klager og indklagede er desuden enige om, at facadebeklædningen ikke havde misfarvninger under besigtigelsen xx.xx.2003. Klager oplyser desuden at beklædningens misfarvning er tiltagende. Facadevæggen er opbygget af et træskelet, hvorpå der indvendig er monteret dampspærre og træbeklædning. På skelettet er der udvendig monteret pap og en pladebeklædning af træ. Facadebeklædningen af Wafertex-plader er monteret uden bagvedliggende ventilation og er ved soklen ført imod sokkelpudsen. Indklagede anbefaler, at der laves en nærmere undersøgelse af facadebeklædningen for svamp, inden der træffes en afgørelse i sagen. Det noteres, at huset ifølge sælgers oplysninger er opført som selvbyg. På følgende punkter er facadebeklædningen ikke monteret i overensstemmelse med den fremlagte monteringsanvisning: 1. Der mangler ventilation bag beklædningen. 2. Kanten ved soklen er ikke skråt afskåret under ca. 45 grader. 3. Omkring vinduer og døre er pladekanterne udsat for opfugtning, pga. manglende fugning og manglende sålbænke. Mod sydvest og nordvest ses fremskreden nedbrydning nederst i facadebeklædningen. Ved læmurene mod sydvest har væggenes stolpekonstruktion også begyndende nedbrydning. På øvrige facader ses begyndende nedbrydning af beklædningen. Se foto 1 – 6.
Konklusion	Facadebeklædningen har stedvis fremskreden nedbrydning og er ikke udført i overensstemmelse med fabrikantens anvisninger. Ejerskifteforsikringen har accepteret at betale for udskiftning af facadebeklædningen.

Fejl og forsømmelser	Facadebeklædningen må betegnes som en speciel pladebeklædning, hvis overflade har en prægning, der ved en umiddelbar betragtning leder tankerne hen på en krydsfinerplade med spor. Da sådanne krydsfinerplader ofte monteres uden bagvedliggende ventilation og med vandret afskæring ved soklen, kan det ikke bebrejdes indklagede, at han ikke har været opmærksom på den manglende ventilation bag facadebeklædningen og den manglende skrå afskæring af beklædningen ved soklen. Derimod kan det bebrejdes indklagede, at det ikke er anført i tilstandsrapporten, at der mangler sålbænke og fugning ved vinduer samt fugning ved døre. Da tilstandsrapporten er udført for ca. 3 år siden kan man ikke med sikkerhed vide, hvor fremskreden nedbrydningen i facadebeklædningen var i forbindelse med udarbejdelse af rapporten. På den baggrund kan man ikke vurdere, om tilstandsrapportens beskrivelse af facadens nedbrydning er mangelfuld.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ejerskifteforsikringen har accepteret at udbetale et erstatningsbeløb på kr. 78.875,00 incl. moms til reparation af facadebeklædningen. I dette beløb modregnes selvrisko på kr. 10.000,00.
Forbedringer inkl. moms	