

	Skønsmandens erklæring J. nr. 8086
Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlagtige oplysninger om ydervægskonstruktion.
Klagers påstand:	"Vi klager over, at den byggesagkyndige ikke har videregivet oplysninger fra tidligere udarbejdede tilstandsrapporter. Oplysninger, som kunne have henledt vores opmærksomhed på, at husets konstruktion er af en sådan beskaffenhed, at der vil kunne opstå omfattende skader, som er skjulte og meget bekostelige at udbedre. Det er fremtidigt ikke muligt at tegne svamp-og insektforsikring på hus af denne type, hvilket medfører en betydelig reduktion i en evt. salgspris. Vi klager over, at den købte ejendom absolut ikke er en murer mestervilla, og at vores opdagelse af husets anden konstruktion har medført betydeligt tab for os. Det kan ikke være rigtigt, at informationer af så stor betydning kan overses/fravælges fra tidligere udfærdigede rapporter. Det skal desuden oplyses, at husets oprindelige fundament består af syltsten. Der er ingen ventilation mellem bagmur og skalmur. Samt at skalmurens fundament er blot ca. 35 cm dybt. Selve husets bindingsværk er angrebet af råd og svamp i en sådan grad, at det er yderst bekosteligt – hvis ikke umuligt at udbedre. Se vedlagte rapport fra xx og xx."
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henviser til, at afsnittet "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" indledes med følgende undertekst: "Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder, er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti

	for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.” Desuden henviser BB til den dagældende håndbog kap. 3 pkt. 6.10, hvor bl.a. er anført: ”Da gennemgangen er visuel, er oplysninger om de anvendte bygningsmaterialer baseret på et skøn ud fra de givne grundlag og oplysninger på stedet. Den beskikkede bygningssagkyndige kan ikke drages til ansvar for oplysninger, som kræver en undersøgelse, der ikke er omfattet af ordningen (byggematerialer bag pudsede facader/ isolering/ isoleringsmaterialer/ isoleringstykker/ materialer/ materialer i bagmur, der er skjult osv., gulvkonstruktioner, der ikke er visuelt definérbare)”.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr.
Øvrige forhold:	KK har tegnet såvel ejerskifte- som villaforsikring i xx. Det påklagede forhold er anmeldt til xx, som ikke ønsker at foretage sig yderligere i sagen, før nærværende ankenævns sag er afgjort.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8086
Klagen: Fejlagtige oplysninger om ydervægskonstruktion.	Der kunne konstateres følgende: Ejendommens ydervægge fremtræder udvendigt i murværk. Indvendigt er ydervægge beklædt med plader. Den samlede vægtykkelse er ca. 28 cm. Der er i forbindelse med sagen etableret udsparringer flere steder i ejendommens ydervægge i den ½ stens skalmur (11 cm), som formuren består af (foto 1, 2, 3 og 4). I disse udsparringer ses det, at der umiddelbart bag formuren er en bindingsværkskonstruktion med udmurede tavle. Som også anført i tidligere udførte bygningsundersøgelser, er der konstateret råd- og svampeangreb flere steder i bindingsværkskonstruktionen og i løsholte omkring vinduerne. Der er tale om gul tømmer svamp og råd-borebiller. Formuren, som jf. ovenfor består af en ½ stens skalmur, er if. det oplyste opført i begyndelsen af 70'erne. Mens bindingsværksmuren er opført på syltsten, er der foran disse udført et støbt fundament som underlag for skalmuren. Fundamentet er imidlertid ikke ført til frosthøjde, men er kun ført ned til undersiden af syltstenene i ca. 40 cm dybde.
Ad 1. Konklusion:	De tiltag, der kræves for at udbedre skaderne og manglerne, er særdeles omfattende. For at udbedre råd- og svampeskader i træværket, herunder i bindingsværket, er det nødvendigt at blotlægge bindingsværket fra mindst én side. En blotlægning indefra vil kræve, at pladebeklædningen og forskallingen under pladebeklædningen fjernes. Herefter udskiftes rådskadet træ, og resterende træværk imprægneres mod råd- og svampeangreb. Herefter retableres den indvendige vægoverflade. Udvendigt bør soklen under skalmuren føres til frosthøjde. Dette kan ske ved en successiv rendegravning og udstøbning under det eksisterende fundament. Der bør i forbindelse hermed etableres ventilationsåbninger i skalmurens top og bund. Som alternativ til ovenstående kan vælges at erstatte ydervæggene i deres helhed med en ny konstruktion.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8086
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under afsnittet "Bygningskonstruktioner" er anført, at der er hulmur, og at bagmuren består af hhv. tegl/kalksandsten og let pladekonstruktion. I den oprindelige del af huset er der overalt indvendig pladebeklædning på væggene. Det er således ikke muligt ved en visuel undersøgelse at konstatere, at der er en bindingsværkskonstruktion bag pladebeklædningen. Eneste undtagelse herfra er gavltrekanterne på hanebåndsloftet, hvor der ses bindingsværk (foto 5 + 6). Ejendommen er opført i 1920. Byggeskikken på det tidspunkt var i overvejende grad, at ydermure blev opført i massiv tegl (typisk 35 cm svarende til 1½ sten) eller i 30 cm hulmur med for- og bagmur i tegl. Den aktuelle murtykkelse (28 cm) rummer ikke plads til en traditionel hulmur med en indvendig pladebeklædning. Først i 1960'erne blev det almindeligt at udføre bagmuren som en bærende trækonstruktion med indvendig pladebeklædning og med en udvendig skalmur. I den konstruktionstype er en ydervægstykkelse som den aktuelle ganske sædvanlig. Hvis BB havde været opmærksom på dette forhold og havde set bindingsværkskonstruktionen i gavlmurene på hanebåndsloftet, kunne hans opmærksomhed have været skærpet, således at han havde sat spørgsmålstegn ved den konstruktionsopbygning, som han har beskrevet. I den tidligere udarbejdede tilstandsrapport, hvis lb.nr. BB har noteret i tilstandsrapporten, er bagmuren angivet som hhv. let pladekonstruktion og udmuret bindingsværk. Hvis BB havde udvist god opmærksomhed, ville han blive ledt på sporet af, hvorledes konstruktionen er opbygget. De øvrige forhold, som er anført ovenfor, kunne ligeledes have bragt BB i tvivl om rigtigheden af de konstruktioner, som han har anført i rapporten. Bemærkningerne i indledningen af skemaet om bygningskonstruktioner og i håndbogen, som der er henvist til ovenfor, svækker den bygningssagkyndiges ansvar for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8086
	Det er således i høj grad et juridisk spørgsmål, hvorvidt den fejlagtige beskrivelse af konstruktionen er ansvarspådragende. Skønsmanden hælder til den anskuelse, at BB som minimum burde have udtrykt tvivl om rigtigheden af sine vurderinger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	På det foreliggende grundlag er det ikke muligt for skønsmanden at give en detaljeret vurdering af udbedringsomkostningerne, men et beløb i størrelsesordenen kr. 1.000.000 skønnes realistisk.