

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt.1 Fodremmen på bindingsværkhuset er nærmest ikke eksisterende. På mødet uddypedes klagen – KK mener – efter at have drøftet sagen med bygningshåndværkere - at BB under hensyn til forhøjet fugtmåling i gulvkonstruktionen i bibliotek og værelse og synlig reparation udvendigt på sokkel burde have givet karakteren UN for bundrem og bindingsværk/overpudset bindingsværk.
Klagers påstand:	Krav Udbedring af ovennævnte skade/fodrem.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Krav er afvist.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved skønsmødet var det tørvejr.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen – bemærkninger	Hændelsesforløbet i hovedpunkter : - Tilstandsrapporten er udført/dat. Xx.xx. 2007 - - Købsdato xx.xx.-2007 - Ejendommen er overtaget af køber/klager d. xx.xx-2007 . - Ejerskifteforsikring er tegnet i xx (Skaden er afvist af ejerskifteforsikringen og husforsikringen idet forsikringerne ikke dækker svampe- og insektskader i ejendommen – oplyst mundtligt af KK på mødet) - Klage indgået til Ankenævnet for Huseftersyn d. xx.xx.-2008 Div. bilag/breve herunder : Brev til Ankenævnet fra KK dat. Xx.xx.-2008 Brev til Ankenævnet fra BB dat. Xx.xx.-2008 Brev til Ankenævnet fra BB dat. Xx.xx.-2008 (kommentarer til klagers brev)

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Pkt.1 Fodremmen på bindingsværkhuset er nærmest ikke eksisterende. På mødet uddypedes klagen – KK mener – efter at have drøftet sagen med bygningshåndværkere - at BB under hensyn til forhøjet fugtmåling i gulvkonstruktionen i bibliotek og værelse og synlig reparation udvendigt på sokkel burde have givet karakteren UN for bundrem og bindingsværk/overpudset bindingsværk	Ejendommen er et gammelt bondehus fra 1827 i dårlig byggeteknisk stand – der er udført en senere tilbygning. Det fremgår af tilstandsrapporten at ejendommen er opført med skjult bindingsværk. Kun i gavlen er bindingsværk/bundrem synlig udefra på et mindre stykke. Ved besigtigelsen kunne konstateres følgende : 1. Udvendigt Facader og sokkel fremtræder generelt med puds uden synligt træ - bundrem eller bindingsværk. (på nær ved gavl – se nedenfor) (Der er synlige reparationer på sokkel til højre for indgangspartiet – reparationerne af denne type ligner alm. forekommende reparationer på en muret sokkel – p.g.a. smårevner og afskalninger. 2. Indvendigt I ”bibliotek” og værelse var gulv optaget langs ydervæggen. Trægulvet ligger direkte på jord og er mørnet/nedbrudt / opfugtet. Bundrem og nederste del af bindingsværk var ligeledes mørnet/nedbrudt. Det blev oplyst ved mødet og bekræftet af alle parter - at ved udarbejdelse af tilstandsrapporten var trægulvet belagt med belægninger (plader og evt. tæpper) og at den indvendige væg var beklædt med træpaneler. KK oplyser at udskiftning af gulvet var forventet/påregnet – men at udskiftning af mørnet træ i bundrem/nederste del af bindingsværk Ikke var forventet/påregnet.

Konklusion vedr. pkt. 1	Under hensyn til de synlige forhold og øvrige oplysninger i sagen vurderes : - at den byggesagkyndiges beskrivelse i pkt. 6.1 i HE rapporten af gulvkonstruktionen i "bibliotek" og værelse er korrekt/dækkende . - At det anses for korrekt at BB ikke omtaler/beskriver/registrerer de synlige reparationer udvendigt på soklen som skader, idet en visuelt besigtigelse på det pågældende sted ikke giver anledning til mistanke til skader på/bag den pudsede sokkel. Ved den efterfølgende frilægning konstateres at der findes en nedbrudt bundrem af træ på det pågældende sted – et forhold som var ukendt ved udarbejdelsen af tilstandrapporten og ikke kunne forudses. - BB beskriver i pkt. 3.1 øverst at puds på facader og gavle er "partielt løstlydende og det skyldes formentlig indpudset bindingsværk" samt "der må påregnes løbende vedligeholdelse m.h.t. pudsrep./revnerep. BB anfører ikke at der ved bindingsværk og specielt ved indpudset/indmuret bindingsværk erfaringsmæssigt er en væsentlig øget risiko for nedbrydning/mørning og at dette derfor burde undersøges yderligere. (alle forsikringsselskaber afviser dækning af trænedbrydning i bindingsværk/indmuret bindingsværk. Det skal dog anføres at det indmurede/indpudsede bindingsværk/bundrem ikke er synligt i ejendommens facader. (bortset fra en mindre del af bundremmen i gavlen) Det vides heller ikke med sikkerhed i hvilket omfang der er indmuret bindingsværk/bundremme af træ i ejendommens facader. BB`s generelle kommentar i HE-rapporten til bygningernes generelle
--------------------------------	--

	tilstand "huset synes opført i gode materialer, men trænger til et vedligeholdelsmæssigt løft" forekommer som en underdrivelse. Det ville være mere retvisende at skrive at en væsentlig/omfattende renovering af ejendommen måtte påregnes.
Fejl og forsømmelser:	De visuelt synlige og beskrevne skader i tilstandsrapporten er korrekte – men forhold som erfaringsmæssigt kan udvikle sig til skader - her oplysningerne om nedbrydning/mørning i pudset/indmuret bindingsværk er ikke indeholdt i HE-rapporten. Den samlede konklusion er derfor, at den byggesagkyndige ud fra de ovennævnte beskrevne forhold – samt iht reglerne for huseftersyn - burde have anført/beskrevet den forøgede risiko for mørning/nedbrydning af indpudset/indmuret bindingsværk/bundrem og have anført karakteren UN.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Omfanget af skader i bindingsværk/bundrem er ukendt – og det kan ikke forventes af en så gammel ejendom ikke har en del nedbrydning/mangler i bindingsværk/indmuret træ. Under hensyn til ejendommens alder og tilstand må en større del af en udbedring anses for at være en forbedring. Et forlig er ikke drøftet - men et forlig baseret på en mindre kontanterstatning kunne være en mulighed.
Forbedringer:	Under hensyn til ejendommens alder samt de registrerede skader må en væsentlig del af en udbedring af bindingsværk/bundrem anses for at være en forbedring.

Eventuelle forligsdrøftelser:	Forligsdrøftelser er ikke gennemført på skønsrådet.
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag Fotos til dokumentation af de synlige forhold ved skønsrådet d. xx.xx.-2008