

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8194

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Garage - ydervægge i bygning B, 2. Tag og facade på bygning B
Klagers påstand:	Udbedring af skader og sikring af stabilitet af bygning B Tilbud 1: 120.000 kr inkl. moms Tilbud 2: 178.750 kr inkl. moms Tilbud 3: 92.890,63 kr inkl. moms Ejerskifteforsikring har under ankesagens behandling godtaget forholdet således at kravet drejer sig om klagers selvrisiko på: 34.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige anfører at bygning B havde mange oplagrede effekter på besigtigelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, overskyet, ca. 5 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Garage bygning B: Ydervægge Fotos 3,4,5,6,7,8, 9 og 10 Fotos 11,12,13,14,15,16,17, og 18	Ved alle 4 stålrammers indmuringer i letbetonvæggene kunne der konstateres revner i større eller mindre grad såvel indvendigt som udvendigt.
Ad 1. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer at bygningens tværgående stabilitet ikke er tilstrækkelig således at de indmurede stålrammer belaster ydermuren af letbetonblokke med revnedannelse til følge. Syns- og skønsmanden vurderer at dette forhold har været til stede lige siden bygningen blev opført i 1975 og at revnerne har været der i mange år. Syns- og skønsmanden vurderer på baggrund af planterester, at hele nordfacaden og dele af vestgavlen har været dækket af begroning på besigtigelsestidspunktet og det vurderes ligeledes at en meget stor del af de indvendige vægge har været dækket af oplagrede effekter på besigtigelsestidspunktet i marts 2007.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Syns- og skønsmanden vurderer at den mindre udvendige revnedannelse midt på sydfacaden har været synlig på besigtigelsestidspunktet i marts 2007, og revnedannelsen ved SV-hjørnet kan have været synlig, afhængig af om begroning på vestgavlen skjulte denne revne.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke relevant, da ejerskifte dækker udbedring, og at nærværende sag alene går på købers selvrisko på ejerskiftesikringen.
Ad1. Forbedringer:	Ved udbedring af skaderne ligger der ikke nogen forbedringsværdi, da det alene er en reparation.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Revnerne er ikke omtalt i sælgers oplysningsskema pkt. 3.2 om revner som er dækket.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad2. Garage bygning B :Tag Foto 10 Foto 21 Foto 19 og 20 Foto 22 Foto 23	I det sydøstlige hjørne kunne der indvendigt konstateres en del striber ned ad væggen. Køberne oplyste at der kom vand ind ved første regnskyl efter overtagelsen. På taget kunne konstateres en revne i zinkinddækningen omkring rørkappe. På udvendig side blev eternitpladerne besigtiget visuelt, og der kunne ikke konstateres utætheder. På underside af tag ved nordfacade kunne konstateres hvide skjolder på spær/lægter. Syns- og skønsmanden foretog fugtigheds-måling med Timbertest FM 510 instrument flere steder i træet. Der kom kun grønne og et enkelt gult udslag, men ingen røde udslag. Der målt fugtindhold på 14-18 % i træet. Den bygningskyndige oplyste at have målt fugtighed dette sted 3 gange uden bemærkninger.. 1. Ved første besigtigelse i august 2006 2. Ved genbesigtigelsen i marts 2007 3. Ved gennemgang i forbindelse med nærværende sag i efteråret 2008.
Ad 2. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer at utætheden i det sydøstlige hjørne stammer fra den omtalte revnede inddækning. Det vurderes at der opstår kondens på indersiden af tagkonstruktionen, og at denne kondens løber nede under tagpladerne for at fortættes nederst med opfugtning af isolering og visse steder af spær til følge. Forholdet er konstruktionsbetinget, da der ikke er dampspærre under trækonstruktionen.
Ad 2 Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at såvel den udvendige revne som striberne i sydøsthjørnet var til stede på besigtigelsestidspunktet og kunne have været opdaget af den bygningskyndige. Såfremt de hvide skjolder var til stede ved besigtigelsen, burde dette have været nævnt i tilstandsrapporten, selvom der ikke var målt kritisk fugtighedsindhold på dette tidspunkt.

Ad. 2 .Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Se tekst under klagepunkt 1.
Ad 2. Forbedringer:	Ved udbedring af skaderne ligger der ikke nogen forbedringsværdi, da det alene er en reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Sælgeroplysningerne har angivelse af utæthed omkring kvist i bygning A ved kraftig blæst, men igen angivelse af utæthed i bygning B selvom denne utæthed må have været sælger bekendt.