

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8198

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i bærende bjælke under terrasse til 1. sal. 2. Råd i strø, som bærer terrasse.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Råd i bærende bjælke under terrasse til 1. sal: Den bygningssagkyndige har ikke i forbindelse med sin gennemgang bemærket, at der var nedbrydning i den bærende bjælke. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 6 nævnt følgende: Pkt. Bemærkninger: Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Loftrum er besigtiget fra lem i gavl, da der ikke er gangbro. Der er ikke adgang til skunkrum. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.5: Udvendigt træværk ved tag

	Begyndende nedbrydning af sternbrædder. Karakter K1. Ad pkt. 2 – Råd i strø - bjælkelag, som bærer udvendig træterrasse: Den bygningssagkyndige mener ikke, at den udvendige terrasse skal besigtiges. Den bygningssagkyndig har derfor ikke angivet forhold herfor.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1979. Ejendommen er opført med facader i røde mursten. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær og tagdækningen med eternitplader. Der er tilhørende carport/udhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 1 gang før købet. Klager havde en ven med ved gennemgangen. Ejendommen købes den xx.xx.2007 og overtages den xx.xx.2008. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Råd i bærende bjælke under terrasse til 1. sal: I forbindelse med at klager ville i gang med renovering af ejendommen opdager han nedbrydningen i den bærende bjælke. Klager kontakter herefter ejerskifteforsikringsselskabet der ser på forholdet og meddeler, at de dækker skaden, men at udgiften hertil vil blive modregnet selvriskoen. Ad pkt. 2 – Råd i bjælkelag, som bærer træterrasse:

	Klager opdager ligeledes skaden i strøen under træbelægningen på den udvendige terrasse, men ejerskifteforsikringsselskabet oplyser, at man ikke vil dække denne skade. Klager kontakter sin advokat der tager kontakt til den bygningssagkyndige 2 gange, dog uden held, hvorefter sagen overgår til behandling ved Ankenævnet.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Råd i bærende bjælke under terrasse til 1. sal.	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning i den bærende bjælke / rem under terrassen på 1. sal. (Se foto nr. 3)
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at nedbrydningen i den bærende bjælke / rem har været til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer derfor, at skaden burde være anført i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af den bærende bjælke / rem

	Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 7.375,00 incl. moms Beløbet svarer til det af forsikringsselskabet oplyste beløb. (Se i øvrigt senere).
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 29 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 30 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Forhold nr. 1: Kr. 2.212,50 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Direktøren for selskabet og den bygnings-sagkyndige erkendte, at skaden burde have været angivet i tilstandsrapporten, og direktøren beklagede at sagen var kommet så langt som nu. Der blev herefter indgået et forlig mellem parterne, hvor den indklagede part indbetaler kr. 7.375 til klagers advokat.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Råd i bjælke - strø, som bærer udvendig træterrasse	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning i en strø under træbelægningen på den udvendige terrasse. (Se foto nr. 4) Terrassen er opbygget på strøer på terræn.

Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal besigtige træbelægningen på den udvendige terrasse, idet forholdet falder udenfor huseftersynsordningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af strø Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 1.875,00,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 100 % af udbedringsomkostningerne, da der er tale om en udvendig terrasse på terræn. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.875,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.