

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/04029

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 25. september 2018 i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 11.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der burde i tilstandsrapporten have være anført, at ejendommens facader og gavle er opført i bindingsværk. Der står, at facader og gavle er mursten.
Klagers påstand:	KK købte ejendommen med overtagelse d. 1. juni 2017. I forbindelse med købet af ejendommen gennemlæste KK den af BB udarbejdede tilstandsrapport, hvori der bla. Står, at husets ydervægge er udført som en "massiv konstruktion" med en formur af "murværk med puds". Tilsvarende ses i samme rapport, at bagmuren er udført i "murværk med puds" samt som en "pladebeklædt bagmur". Det er KK's vurdering, at ydervæggen består af en massiv murstenskonstruktion. Efterfølgende har KK konstateret, at alle ejendommens ydervægge består af bindingsværk, som udvendigt er belagt med et ca. 30-50 mm pudslag. Efter indflytningen konstaterer KK, at samtlige ydervægge bag pudslaget består af bindingsværk. KK har efterfølgende undersøgt bindingsværkets tilstand og konstateret, at dette flere steder er under nedbrydning, hvilket bla. har medført, at gavlen mod vejen er ved at bryde sammen/ skride ud. KK finder, at der i tilstandsrapporten burde have været anført, at der bag de pudsede facader og gavle forekom bindingsværk. Der er flere steder i ejendommen, som viser, at husets ydervægge er med bindingsværk, så det burde BB have registreret og anført i tilstandsrapporten. KK finder, at de ikke har fået de korrekte oplysninger i tilstandsrapporten, og hvis de havde vidst, at der forekom bindingsværk i ejendommen, ville de have haft en mulighed for at vurdere, hvad dette evt. kunne medføre af skader. Det er KK's vurdering, at der forekommer nedbrudt træ i næsten alt bindingsværket i

	ejendommen. Det er KK's opfattelse, at de nu står overfor en stor udgift til en udskiftning af det nedbrudte bindingsværk, og hvis de havde været bekendt med disse forhold, inden de købte ejendommen, ville de ikke have købt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten omtaler i punkt 2, ydervægge side 8: <i>"Det udvendige pudsede murværk er med skævheder, revner og stedvis med løst og affaldent puds."</i> - karakter K2. og på side 9: <i>"På nordsiden er grund og facader pudset ud i et, og man kan ikke konstatere Sokkelhøjde."</i> - karakter K1. samt <i>"Bygningen er fra 1877, og det kan ikke forventes, at der er udført fugtisolering mellem grund og ydervægge."</i> - karakter K2. Herudover er det BB's opfattelse: - Tilstandsrapportens terminologi for karakterer Karakteren K2: Karakteren K2 beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Det vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. - Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring. Vær opmærksom på, at oplysninger i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning. Når der i tilstandsrapporten skrives: "Det udvendige pudsede murværk er med skævheder, revner og stedvis med løst og affaldent puds" og teksten har karakteren K2. Karakteren K2

	beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Så har tilstandsrapporten behandlet ydervæggens problemer korrekt. BB finder, at tilstandsrapporten har været retvisende i forhold til de fremviste problemer, og KK kan derfor ikke tilbyde at gå ind i sagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var klart og med en del sol. Temperaturen var ca. 18 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter blev syns- og skønsmanden forevist det, denne sag omhandler. Generelt: Ejendommen er et ældre landhus, opført som et længehus fra 1877 med et samlet bebygget areal på 172m², hvoraf de 101m² er bolig og de 71m² er stald. jf. BBR-Meddelelsen. Ejendommens ydervægge fremstår som pudset og malet på begge facader og gavle. Hele ejendommens facade- og spærfagsopdeling er udført på en måde, som er kendetegnende for bindingsværksejendomme. Ved en indvendig bestigelse i beboelsen samt i stalden fremgå det tydeligt, at ejendommens facade er udført i bindingsværk, da der her flere steder ses synligt bindingsværk. I loftrum ses der ved gavl synligt bindingsværk. I gavl mod vej (mod vest) havde KK fjernet en del af den udvendige puds og blotlagt bindingsværket. Hvor pudslaget var fjernet, forekom bindingsværket kraftig under nedbrydning. Tilsvarende havde KK fjernet et område med puds på facade mod nord. Her kunne tilsvarende ses bindingsværk bag pudslag. Bindingsværket var dog i et vist omfang erstattet med murværk. I forbindelse med afholdes af syns- og skønsforretning har det ikke været muligt at undersøge omfanget af nedbrudt bindingsværk, eller hvor evt. nedbrudt bindingsværket er udskiftet.

Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at ydervægge har fremstået med de pudsede og malede facader ved BB's gennemgang af ejendommen, svarende til det, der kunne registreres i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen. Der har ikke i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten være blotlagt synligt bindingsværk som på dagen for syns- og skønsforretning kunne ses, da det er KK, som har fjernet pudsen efter overtagelse af ejendommen. Det har været muligt at besigtige indvendige konstruktioner såvel i beboelsen, stald samt i loftrummet.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB under "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" under punkt 2 burde have anført "Ydervægge" – "Bindingsværk med puds". Som ejendommen fremstår, har det været muligt for BB at konstatere, at der forekommer bindingsværk i ejendommen Derimod har det ikke været muligt for BB at konstatere, de nu af KK blotlagte skader i bindingsværket, fordi dette kræver destruktive indgreb og må betragtes som et skjult forhold. Destruktive indgreb er ikke en del af de anvendte undersøgelsesmetoder for udarbejdelse af tilstandsrapporter.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at udskiftning af bindingsværket, således at bindingsværk fremstår intakt, skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 1.100.000,-. Det vurderes, at udskiftning af bindingsværket til en ny 468 mm hulmur, hvor både for- og bagmur er udført i tegl, skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 550.000,-. Der er i ovenstående pris indregnet

	nedbrydning samt sikring af øvrige konstruktioner. Der i ovenstående pris ikke indregnet evt. nyt fundament.
Forbedringer:	Det vurderes, at ydervæggene er fra ejendommens opførelse i 1877, hvilket vil sige ca. 140 år gamle. Forbedringsandelen ved udskiftning af alle ydervægge til nyt bindingsværk skønnes derfor at være ca. 80%, svarende til 880.000,- Forbedringsandelen ved udskiftning af alle ydervægge til 468 mm hulmur, hvor både for- og bagmur er udført i tegl skønnes derfor at være ca. 80%, svarende til 440.000,-
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdes af syns- og skønsforretning forespurgt skønsmanden hvorvidt det var muligt at opnå et forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	