

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/07213

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 31. oktober 2018 kl. 09:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert og misvisende karakter på murværk.
Klagers påstand:	1. KK har konstateret flere forvitrede fuger i murværket, på dels beboelse og garage. I tilstandsrapporten, udarbejdet af BB for under 2 år siden, er der kun angivet nogle få områder, med henholdsvis mindre revner samt enkelte forvitrede fuger – begge forhold er angivet med karakteren K1. Da der nu er kvantitativt omfattende skader på murværket generelt, mener KK at karaktergivningen er fejlagtig. Kravet er en udbedring af forholdet, der er oplyst til 237.500 kr. via indhentet tilbud fra et lokalt byggefirma.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har i forbindelse med sin besigtigelse, konstateret de skader på murværket, som er nævnt i tilstandsrapporten. På daværende tidspunkt var skaderne ikke på det niveau, der nu fremføres af KK. BB fastholder at karakteren K1 var tilstrækkelig på besigtigelsestidspunktet. BB mener at, såfremt et så nyt murværk – ca. 3 år gammelt – har forvitrede fuger, er det et anliggende mellem KK og den udførende entreprenør. BB fremfører at der ved besigtigelsen, forelå en del murerværktøj mv. som indikerede at der formentlig netop var udført en reparation – evt. af murværket. Med henvisning til ovenstående, afvises klagepunktet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let regn, ca. 8 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en nyere funkisvilla, opført i 2015. KK overtager ejendommen 1. september 2017, men handler dog i juni 2017. KK konstaterer forvittringerne i ca. maj måned 2018, og de har umiddelbart ikke udviklet sig yderligere. Der er ikke tegnet byggeskadeforsikring i forbindelse med opførelsen, og heller ikke ejerskifteforsikring, i forbindelse med KK's overtagelse af ejendommen. Der er anlagt en isoleret bevisoptagelse mod tidligere ejer og den udførende murermester, i forhold til de skader der er på murværket.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Forkert og misvisende karakter på murværk.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Generelt er der ikke udført udhæng langs facaderne, dog kun mod syd og vest i form af altan, samt overdækning (foto 1). Langs murkronerne er der udført en ca. 15 cm. høj inddækning i kobber – langs denne er der udført ventilationsspalter (foto 6). Garagen, som er fritliggende, er udført efter samme princip som boligen, dog er den udført helt uden udhæng. Facaderne er opført som blankt murværk, udført med skrabefuger. Disse er formentlig udført i takt med opmuringen. Mod sydvest, under overdækningen, ses der en mindre revnedannelse i det indvendige hjørne samt rundt hjørnet mod syd – (foto 7+8). Generelt mod syd og vest, ses der sporadisk lidt porøse og forvitrede fuger i murværket, dog primært på den øverste del af facaden, samt i området omkring den sydøstlige læmur. Ydermere er der enkelte steder lidt udfaldne studs-fuger (lodrette fuger) (foto 9+10). Mod øst, ses der ligeledes de samme tendenser, men dog i et lidt mindre omfang – det er særlig tydeligt omkring det nordlige vindue, samt ved læmuren (foto 11+12). Mod nord er der kun ganske lidt områder med de porøse fuger, og særligt på den øverste tredjedel af facaden.

	Generelt fremstår murværket under henholdsvis altan og overdækning med faste fuger. Dog ses der mod syd en farveforskel i fugerne, hvilket kan indikere at der her er foretaget en omfugning (foto 13). Garagens murværk har generelt også områder med porøse og forvitrede fuger, som dog er værst mod syd og vest – mod øst og nord, ses der dog ganske få dårlige fuger (foto 14+15).
Ad 1. Konklusion:	Når der udføres murede facader, er der mange forhold der gør sig gældende, for at sikre sig et godt og holdbart murværk. Det er særlig vigtigt når murværket, som her, generelt fremstår med en meget lille "konstruktiv beskyttelse" i form af evt. et udhæng. Murkronen er dog i dette tilfælde, udført med en god inddækning. Meget tyder på at der i forbindelse med opmuringen, enten ikke er anvendt en korrekt mørtel, set i forhold til de anvendte sten, eller ikke er udført en korrekt og rettidig "trykning" af mørtelen i fugerne. Hvis fugerne ikke "trykkes" korrekt, eller når at tørre for meget, inden de trykkes, så mister de noget af deres styrke, og er mere modtagelige overfor vejrliget, især regn, frost og temperatursvingninger – derfor ses skaderne oftest mod syd og vest, som også er tilfældet her. Ifølge en af de danske mørtelleverandører, vil forvitringen, afhængig af hvilke forhold der gør sig gældende, typisk fremkomme efter 2 vintre. Her vil murværket have været udsat for en god mængde regn, sol og frost, og begynder derfor at miste noget af styrken. Det vil sagtens kunne fortsætte endnu et par år frem – evt. helt op til 5 år efter opmuring.

	Hvis fugerne ikke er intakte og faste, vil de medføre skader på det resterende murværk, altså stenene, som ofte ses i form af afskalninger. Det er derfor vigtigt at murværkets fuger altid fremstår intakte.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogen beskriver karakteren "K1": <i>Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion. Der vil være tale om skader som ikke forværres med tiden, men hvis de ikke omtales, kan det give anledning til usikkerhed med hensyn til bedømmelsen af huset.</i> Det kan f.eks. være sætnings- og stabilitetsrevner, der er opstået i forbindelse med bygningens opførelse eller kort tid herefter og som ikke skønnes at udvikle sig noget særligt, eller fine (helt små) revner, der ikke skyldes sætnings-og/eller stabilitetsrevner. I tilstandsrapporten er der, <u>for beboelsen</u>, under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i> anført: <i>(K1) I facade over den sydligste skydedør på 1. sal, er der mindre revner i murværk i højre side, samt tv. i indvendigt hjørne.</i> Skadestekst og karakter er korrekt og dækkende. Under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i>, <u>for garagen</u>, er følgende anført: <i>(K1) Enkelte fuger i murværket på den sydlige side øverst, og i murværket omkring port, er lettere forvitrede.</i> Set ud fra det <i>nuværende stade</i> er karakteren ikke korrekt, men skadesteksten er dog nogenlunde dækkende. Da der er gået ca. 2 år fra BB besigtiger ejendommen, kan det ikke udelukkes at omfanget i den periode er blevet væsentligt forværret, hvorfor et konkret omfang for skaderne, og fugernes tilstand, ikke kan vurderes.

	Meget tyder dog på, at der har været problemer med fugerne, da der er foretaget en omfugning på boligens sydlige murværk. Ydermere er der konstateret mindre forvittringer på garagen, som BB iagttager og beskriver, hvorfor der burde have været en øget opmærksomhed på årsagen til omfugningen af det sydlige murværk. Det skal dog bemærkes, at sælger i sine oplysninger, ikke har gjort opmærksom på skader i ydervæggene – der er svaret ”nej” i sælgers oplysninger pkt. 3.1. Med baggrund i ovenstående, kan det ikke, i tilstrækkelig grad, fastlægges om BB har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdene, <i>såfremt de så ud som nu</i>, have været anført således: <i>Pkt. 2.1 Facader/gavle (bolig + garage):</i> (K2) Flere af murværksfugerne, dog især mod syd og vest, fremstår porøse og løse i overfladen – endvidere ses der enkelte udfaldne studs-fuger. Note: Det skønnes at årsagen, skyldes en for dårlig trykning af fugerne, i forbindelse med opmuring, som på sigt vil medføre at fugerne forvitrer. Løse og manglende fuger kan medføre yderligere skader på det samlede murværk.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal foretages en partiel omfugning, dog må det forventes at medtage større områder, og primært på den øverste del af murværket – spredt på boligens facader, skønnes der at være ca. 60 m² murværk som skal fuges om. På garagen skønnes der at være ca. 20 m² murværk som skal fuges om. Der må forventes ”fugeskel” idet der ikke foretages en total omfugning. Bolig: 37.500 kr. inkl. moms Garage: 12.500 kr. -

	Der skal bruges et mindre stillads til opgaven, dette koster ca. 2.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Idet huset er ca. 3 år gammelt, fastsættes restværdien på murværket til 92,2 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. Der er anvendt tabellen for "<i>mangelfuldt vedligehold/udsat miljø</i>" idet der er tale om uhensigtsmæssig konstruktiv beskyttelse (manglende udhæng). <i>Bolig:</i> $92,2 \% \times 37.500 \text{ kr.} = 34.575 \text{ kr.}$ <i>Garage:</i> $92,2 \% \times 12.500 \text{ kr.} = 11.525 \text{ kr.}$ Der beregnes ikke forbedringsværdi af omkostningen til stillads.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.