

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	12. marts 2012 kl. 14.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede 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:	1. Karakterangivelse vedr. pkt. 3.1 "mur mod vest" er forkert = for lav. 2. Murværk mod vest burde have været fugtighedsmålt. (ligesom murværk under punkt 3.6) 3. Der burde have været anført en note omkring risiko for fugt. 4. Den bygningssagkyndiges opmærksomhed burde have været skærpet i forbindelse med sælgers besvarelse under pkt. 3.1 (gavlende mod vest repareret i 2008 på grund af fugtproblemer).
Klagers påstand:	Klager mener, at der i tilstandsrapporten burde være gjort tydeligere opmærksom på fugtforholdene i vestgavlen. Fugtforholdene er afdækket i forbindelse med klagers indvendige renovering af gavlen efter købet. I den forbindelse blev klager opmærksom på et fugtoverskud i den nederste del af gavlvæggen, hvilket blev bekræftet ved udtagning af nogle sten udvendig i facaden.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede argumenterer for at karakteren K2 er korrekt og at der ikke ved besigtigelsen var indikationer på forhøjet fugt i gavlvæggen. Indklagede anfører herudover, at huset har stået tomt uden varme i perioden fra besigtigelsen den 09.05.2011, og til overtagelse sker den 01.10.2011.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr uden foranliggende regnvejr.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Karakterangivelse vedr. pkt. 3.1 "mur mod vest" er forkert = for lav.	Tilstandsrapport H11024810051 har to registreringer på vestgavlen, vedrørende henholdsvis fugeskader og porøs / afskallet murværk. Begge skader er givet karakteren K2.
Ad 1. Konklusion:	K2 gives for alvorlige skader i udvikling. Karakteren indikerer, at der sker svigt i bygningsdelens funktion indenfor overskuelig fremtid. Karakteren K2 forudsætter herudover, at skaden ikke har indflydelse på andre bygningsdele. Da bygningsdelen er en "ydervæg" og de omhandlede skader begge alene medfører konsekvenser i denne bygningsdel, er karakteren K2 korrekt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Murværk mod vest burde have været fugtighedsmålt. (ligesom murværk under punkt 3.6)	Der er ikke angivet måling af fugt i gavlen, hverken indvendig eller udvendig, i tilstandsrapporten. Ved synsforretningen blev der målt forhøjet fugtindhold i gavlvæggens nederste tredjedel. Målingen blev foretaget på indvendig side af den renoverede, pudsede overflade på gavlvæggen.
Ad 2. Konklusion:	En fugtighedsmåling er et øjebliksbillede af fugtforholdene i et materiale og kan ikke alene anvendes til at beskrive tilstanden af en bygningsdel. Hvorvidt en sagkyndig anvender en fugtmåler til at danne sig et indtryk af forholdene eller andre indikationer lægges til grund for registreringen af tilstanden er ikke afgørende for resultatet. I det aktuelle tilfælde er der andre og mere entydige indikationer på tilstanden. At der ikke er anvendt fugtighedsmåler ved undersøgelsen af gavlen anses derfor ikke for at være en fejl.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Der burde have været anført en note omkring risiko for fugt.	Beskrivelser af skaderne i vestgavlen lyder således i tilstandsrapporten: "Fugeskader på gavl mod vest..." og "Murværk mod vest er med porøse og afskallede mursten" Under sælgers oplysninger er det under punkt 3.1 anført, at der i 2008 er sket en reparation af "Gavlenden mod vest". I brev af 09.11 2011 oplyser klagers advokat, at gavltrekanten er nyopført efter stormen i 1999. Det fremgår ikke, hvorvidt denne oplysning har været tilgængelig for indklagede ved dennes gennemgang af ejendommen. Den udvendige overflade på murværket viser tydelige tegn på, at der har været / er fugtproblemer i vestgavlen. Oplysningen fra sælger, om at der er foretaget en reparation af gavlen i 2008, kan have givet den sagkyndige den opfattelse, at skadesårsager med rod i tiden før 2008 dermed var løst. Hvis der ikke ved gennemgangen har været indikationer på fugtoverskud på indvendig side af gavlvæggen, i form af skjolder eller mørke aftegninger, har der derfor ikke været motivation til at foretage indvendige fugtmålinger, som omtalt i spørgsmål 2. Hvis historikken imidlertid er, at der er sket en skade på gavlen ved stormen i 1999, herunder opstået vandrette revner i mørtelfuger i bunden af gavltrekanten - hvilket er et ofte set skadebillede ved stormskader på gavle - og de således opståede revner ikke er blevet udbedret før reparationen i 2008, er der i den mellemliggende periode løbet betydelige

	mængder vand ind i hulmuren, med opfugtning af isoleringen til følge. Et sådant forløb kan forklare, at der efterfølgende er fundet fugtigt isoleringsmateriale i gavlen 2 meter over soklen. Som det fremgår af billede nr. 2 i denne skønsrapport, er der udskiftet enkelte sten i murværket i gavlen under gavltrekanten. Såvel stentype som fugefarve indikerer, at denne udskiftning er sket samtidig med nyopførelsen af gavltrekanten – oplyst til år 2008. Kvaliteten af murværket i den nye gavltrekant er så god, at den ikke giver anledning til at forudsætte fugtindtrængning i større omfang gennem facaden.
Ad 3. Konklusion:	Det forudsættes her, at den sagkyndige ikke er bibragt en viden om, at der både er udført en reparation i 1999 og at det igen i 2008 var nødvendig med en ny reparation. Som behandlet i spørgsmål 1 har den sagkyndige, på baggrund af de ved gennemgangen foreliggende objektive oplysninger, givet en korrekt karakter for skaderne i gavlen. Den sagkyndige har derimod ikke uddybet konsekvenserne af de nævnte skader, nemlig risikoen for opfugtning af den bag formuren liggende del af ydervæggen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Set i lyset af den nu tilgængelige viden, ville det have været ønskelig med en uddybning af konsekvenserne af de i rapporten noterede skader Rapporten ville så have været mere oplysende og dermed mere brugervenlig. Da både skadesbeskrivelser, og de dertil knyttede karakterer, imidlertid er korrekte, anses det ikke for at være en grov fejl, at en sådan uddybende note ikke er skrevet i rapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedrivning og fjernelse af skalmur og hulmursisolering i vestgavlen, samt opførelse af ny skalmur med ny hulmursisolering skønnes at koste ca. 60.000 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Gavlen er opført i 1962 og har ifølge forsikringsbranchens levetidstabel en restværdi på mellem 20 og 60%, afhængig af vedligeholdelsestilstanden. Her skønnes en restværdi på 30%, hvorfor 70% af udbedringsudgiften, eller 42.000 kr. inkl. moms, anses for at være en forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Den bygningssagkyndiges opmærksomhed burde have været skærpet i forbindelse med sælgers besvarelse under pkt. 3.1 (gavlende mod vest repareret i 2008 på grund af fugtproblemer).	Spørgsmålet skønnes at være besvaret ovenfor under spørgsmål 3, hvor overvejelser om hvilken viden den sagkyndige var i besiddelse af ved gennemgangen er diskuteret.
Ad 4. Konklusion:	Den sagkyndiges opmærksomhed omkring fugtproblemer i gavlen skønnes at have været til stede, idet der korrekt er givet karakteren K2 til begge de nævnte skader i gavlen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.