

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15160

Besigtigelsesdato:	3. februar 2016, kl. 9:00
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	xx
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)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen bemærkninger
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Murværk mod sydøst er skævt og opfugtes af drypnæsen 2. Soklen mod sydøst ligger for højt i forhold til soklen
Klagers påstand:	1. Dækning af omkostninger til en udbedring 2. Dækning af omkostninger til en regulering af terrænet
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Klagen afvises, rapporten er retvisende 2. Klagen afvises, rapporten er retvisende
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	3 grader, klart vejr. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre Friis & Moltke-klyngehus, opført i 1973. Huset er fuldmuret og opført med fladt paptag. Se foto 1 og 2. I stuen er der konstateret en fugtskade, hvor tapet og puds slår fra på indersiden af ydervæggen. Se foto 3 og 4. KL oplyser, at skaden tidligere har været repareret uden sælger dog har oplyst om dette i sine sælgeroplysninger. KL har anmeldt skaden overfor ejerskifteforsikringsselskabet, der efter en bygningsgennemgang har vurderet, at skaden skyldes de to påklagede forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Murværk mod sydøst er skævt og opfugtes af drypnæsen
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Mørtelfugerne på den sydøstlige facademur er forvitrede. Flere fuger er løse, andre mangler. Samme skadesbillede ses under murkronen mod syd. Den sydøstvendte facademur er svagt skæv og den afdækkende zinkdrypnæse er ganske kort. Se foto 5. Forholdet vurderes at være helt uden betydning for den egentlige skade, nemlig fugtskaden i stuen. Zinkdrypnæsen skal kun bortlede den mængde slagregn, der måtte ramme over drypnæsen - i praksis den mængde regn, der måtte ramme ind på siden af den ca. 12 cm høje betonkrone. Forholdet medfører ikke en opfugtning, der på nogen måde kan forklare fugtskaden i stuen. Mørtelfugerne er de originale fra husets opførelse: - Fugerne på den nederste del af facademuren er nogenlunde intakte. Fugerne "overlever" af den mængde varme, der trænger ud gennem facademuren og som tvinger fugten ud af mursten og fuger - Fugerne på den øverste del af facademuren er porøse. Murværket på murkronen er konstant koldt og fugten tvinges tvinges ikke ud af stenene, da der ikke er noget varmetab fra bagsiden. Fugerne "dør", forvitrer og frostsprænges Skellet mellem de intakte og de porøse fuger ligger præcist i niveau med loftisoleringen.

	Slagregn trænger ind i hulmuren og løber ned på bagsiden af formuren. Adskillelsen mellem for- og bagmur er tilsyneladende ikke intakt, enten pga. defekt murpap alternativt pga. affald og mørteltab i bunden af hulmuren. Hermed dannes en sammenhæng mellem formur, bagmur og indvendig puds, der opfugtes af slagregn og kondensfugt.
Ad 1. Konklusion:	De udvendige forhold har været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet. BS har forklaret, at der ved synet stod en sofa op ad den skadede væg. Det er derfor overvejende sandsynligt, at der ikke kunne konstateres skader indvendigt ved besigtigelsen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De porøse mørtelfuger skal noteres med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i> i en retvisende tilstandsrapport. BS har i rapporten anført... <i>2.1 (K2) Løse/udfaldne fuger i murværk bl.a. i sydøstvendt hjørne på facade samt ved sydvendt murkrone.</i> Bemærkningen er præcis og dækkende for de konstaterbare forhold. Murværkets skævhed og længden på drypnæsen vurderes at være bagatelagtige forhold, der jf. de generelle afgrænsninger på rapportens side 2 og 3, ikke skal anføres i en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten vurderes derfor at være retvisende i beskrivelsen af de på tidspunktet for besigtigelsen konstaterbare skader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden udbedres ved at åbne og rense bunden af hulmuren og etablere en effektiv fugtadskillelse og kuldebrosisolering i kon-

	struktionen. Omkostningen vurderes til ca. 75.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Soklen mod sydøst ligger for højt i forhold til soklen
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	På den sydlige del af facademuren er terrænet langs de yderste ca. 2 meter beliggende ca. 5 cm under nederste række teglsten, se foto 6. Terrænet har svagt fald væk fra huset. Forholdet vurderes at være helt uden betydning for den egentlige skade, nemlig fugtskaden på indersiden af den østlige væg i stuen. Der kan ikke måles nogen opfugtning på indervæggen mod syd og der ses ingen skader, se foto 3 og 4.
Ad 2. Konklusion:	De udvendige forhold har været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Terrænets højde omkring hjørnet vurderes at være bagatelagtige forhold, der jf. de generelle afgrænsninger på rapportens side 2 og 3, ikke skal anføres i en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten vurderes derfor at være retvisende i beskrivelsen af de på tidspunktet for besigtigelsen konstaterbare skader.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En regulering af terrænet skønnes at kunne udføres for ca. 3.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0 %.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Fotobilag / journal 15160

Foto nr. 1 Facade mod syd

Foto nr. 2 Hushjørne mod sydøst

Foto nr. 3 Opfugtning på den østvendte væg i stuen

Foto nr. 4 Opfugtning på den østvendte væg i stuen. Ingen opfugtning på den sydvendte væg.

Foto nr. 5 Murværket på facademuren mod sydøst er ikke helt i lod.
Zinkdrypnæsen på murkronen er kort

Foto nr. 6 Terrænet mod syd ligger højt i forhold til facademurens underkant