

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16184

Besigtigelsesdato:	Den 24. maj 2017
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 murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Udvaskede fuger og opfugtning af facademur i tilbygning mod naboen.
Klagers påstand:	Tilstandsrapporten er mangelfuld. Skaden er ikke nævnt/berørt i tilstandsrapporten, og tilstandsrapportens vurdering af husets tilstand er derfor ikke fyldestgørende/retvisende. Tilstandsrapporten har derfor ikke givet det korrekte grundlag for KK som købere af huset i forhold til at kunne vurdere dets tilstand. KK's ejerskifteforsikring dækker skaden, da den ikke er nævnt i tilstandsrapporten, men som følge af selvrisiko skal KK selv afholde samtlige udgifter til udbedring af skaden og eventuelle følgevirkninger, hvilket udgør en betydelig økonomisk udgift for KK. KK mener, at BS skal afholde alle omkostninger til udbedring af skaden og eventuelle følgevirkninger på de bærende konstruktioner på huset, eftersom tilstandsrapporten ikke nævner skaden, og derfor ikke har den retmæssige kvalitet. KK ønsker, at BS skal afholde samtlige udgifter til udbedring af skaden samt eventuelle følgevirkninger på de bærende konstruktioner. På baggrund af indhentet tilbud er (jf. vedhæftede bilag 2) det estimeret en sum af kr. 48.750,-. Muligvis mere, såfremt skaden har påvirket de bærende konstruktioner.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huset er besigtiget for 4½ år siden, så omfanget af skader må formodes at have været i mindre omfang. Tidligere ejer oplyser i sælgeroplysningerne, at skaden er udbedret 6-7 år før salget, så murværket må formodes at have været rimelig intakt efter reparationen / ved besigtigelsen.

Skønsmandens erklæring

	Hvis der ved besigtigelsen har været et problem, må det formodes, at skaden var blevet opdaget tidligere end 4 år efter overtagelsen af huset. Tilstandsrapporten beskriver endvidere under punkt 3.1, at der er revner i facaden, samt at facaden er skjoldet. Klagen afvises, da udbedring af de forvitrede fuger, ændring af mørtelpude på murkro- ne samt afrensning af skimmel i stue, skøn- nes at beløbe sig til under bagatelgrænsen (6-8000 kr.). I beregningen er ikke medtaget udbedring af revner i fugerne i murværk og skjolder, da de er nævnt i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. - Udvaskede fuger og opfugtning af facademur i tilbygning mod naboen.	Der er tale om en tilbygning fra 1961. Ved den udvendige besigtigelse fra tilbygnings tag kan det ses, at brandmurens tilslutning mod hovedbygningens tag er udført uden direkte inddækning, men med en betonpude, der leder vandet ind til naboens tag/tagrende. Se billede 3. Tagrenden støder imidlertid ikke helt op til brandmuren, billede 4, hvorved vandet fra 2 rækker tagsten løber ned langs brandmuren på naboens side, billede 6. Derudover ses revner, slip ved betonpuden mod tagsten og brandmuren, der ligeledes vil opfugte det øverste af brandmuren, billede 5. Forholdet skønnes at have stået på i mange år, og der ses tydelige udvaskede fuger i muren hos naboen, billede 7 + 8, ligesom der kunne måles forøget fugt og ses skjolder indvendigt i stuevæggen, billede 9 + 10.
Ad 1. Konklusion:	Den noget interimistiske inddækning bør ændres, så der udføres en mere korrekt løsning opbygget i zink, wacaflex m.m., således vandet f.eks. føres ind på tilbygnings tag, der ligeledes afvander den øverste del af tegltaget. Der skønnes at må påregnes ommuring af de øverste skifter i den 24 cm massive mur, jf. tegning, ca. 1 m² i området mod hovedbygningen. Ved samme lejlighed kontrolleres jernprofilet i facade, hovedbygning. Der må ligeledes påregnes ny tagpapdækning på tilbygningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB burde havde kommenteret den interimistiske betonpude, idet der er tale om forhold ved tag, herunder inddækning m.m., hvor der typisk ses skader eller nærliggende risiko herfor.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Der ses revner mellem betonpuden – tagsten og beton – brandmur, der er forsøgt repareret flere gange, men aldrig vil kunne udføres tætte, da materialerne arbejder forskelligt. Selvom det er flere år siden, BS besigtigede ejendommen skønnes skadesbilletet også at have været med revner/interimistisk reparation dengang. BB skulle ikke besigtige naboejendommen, men forholde sig til, hvad han registrerer fra tilbygnings tag.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3: Der ses slip/revner ved den interimistiske betonpude, der støder mod brandmuren ved tilbygningen mod naboen. Note: Afvanding fra tegltaget skønnes at kunne opfugte den underliggende/tilstødende brandmur og medføre skader heri.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningen til ommuring af det øverste murværk, udførelse af korrekt inddækning, hvor vand ledes til taget, kontrol af jernprofil, ny tagpapdækning, reparation af fuger hos nabo og indvendig udtørring, afrensning og ny overfladebehandling skønnes at kunne udføres for KK's oplyste tilbud på kr. 48.750,-.
Ad 1. Forbedringer:	Idet der etableres ny, korrekt inddækning og nyt tagpaptag m.m. skønnes forbedringen til 50%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	KK og BB havde tidligere forsøgt at indgå forlig, der dog ikke lykkedes.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

FOTOS

J.nr. 16184



Foto 1 visende tilbygning – Ses fra haven



Foto 2 visende tilbygning – Set fra naboen



Foto 3 visende betonpude ved brandmur



Foto 4 visende afstand tagrende – mur



Foto 5 visende efterreparation, revner, slip ved betonpuder mod tagsten og brandmur



Foto 6 visende 2 rækker tagsten leder vand ind til naboen



Foto 7 visende udvaskede fuger hos naboen



Foto 8 Udvaske fuger hos naboen



Foto 9 Fugt i stue/massiv mur



Foto 10 Fugt i stue/massiv mur