

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17010

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 29. marts 2017 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. Løse fuger og sten i murværksfacader.
Klagers påstand:	1. KK konstaterede ca. 2,5 måneder efter overtagelsen af ejendommen (og ca. 5 måneder efter BB's besigtigelse) at der var løse fuger og mursten, flere steder på murværksfacaderne. KK har gennemgået fotos fra salgsopstillingen, og på disse er skaderne så tydelige, at de også må have været synlige for BB, i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. KK mener derfor at forholdene burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Skaderne er anmeldt til KK's ejerskifteforsikringsselskab, der har tilbudt dækning, dog med en selvrisiko på 10.000 kr. I mellemtiden er ejerskifteforsikrings-selskabet gået konkurs, og Garantifonden har nu overtaget dækning, men nu med en selvrisiko på 20.000 kr. Kravet er en dækning af selvrisikoen på de 20.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har i tidligere korrespondancer, opfordret KK til at anmelde skaderne til sit ejerskifteforsikringsselskab, og hæfter sig ved at de har anerkendt dækning. Ydermere har BB bemærket at KK har fået et afslag i købsprisen på 175.000 kr. til dækning af eventuelle fejl og mangler, samt til forhold nævnt i tilstandsrapporten og el-rapporten. BB mener derfor ikke at KK kan få dækket udgifterne flere gange.

	BB har i forbindelse med sin besigtigelse ikke konstateret revner i hverken murværk eller fuger. Klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 8 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en nyere opført villa fra 2009, med facader af blank murværk. Taget, der er beklædt med tagpap, er udført med ensidig taghældning, og uden udhæng. Langs tagkanter / murkroner er der udført en zinkinddækning. KK overtager ejendommen 1. juli 2016. BB besigtiger ejendommen den 11. april 2016. Der er indvendigt opsat rustiklofter i flere rum, dog troldekt i opholdsstue / all-rum. BB har ikke oplevet skader indvendigt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Løse fuger og sten i murværksfacader.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Rundt huset kunne der konstateres løse og udfaldne murværksfuger, dog primært mod syd, øverst langs murkroneinddækningen, over vinduerne samt mod sydøst ved en muret søjle (foto 5+ 6). I de udvendige hjørner mod hhv. nordvest og nordøst, øverst under tagrender, var der foruden løse fuger, også enkelte løse sten (foto 7). På gavlen mod øst var der lidt mos og alger på murværksfugerne, men fuger, og murværk generelt, fremstod uden skader (foto 8). Murkroneinddækninger er udført af zink, ca. 10 cm. høje, og med et fremspring på 3 cm. (foto 9). Sålbænke er ligeledes udført i zink med en mindre drypkant, men har intet fremspring, i forhold til murværket (foto 10). En muret skorsten over tag, fremstår med aftegn efter mørtelrester, og der er enkelte mindre huller i ganske få murværksfuger (foto 11).
Ad 1. Konklusion:	De løse fuger i murværket, skyldes formentlig en kombination af selve konstruktionen, uden udhæng, og en mulig dårlig trykket fuge under opmuring. Bygninger uden udhæng, kræver ofte øget vedligehold på murværket, og derfor stilles der store krav til opmuring, og specielt fugerne. Såfremt fugerne ikke bliver "trykket" rettidigt, bliver de svagere, og har derved sværere ved at modstå vejrliget, specielt på syd og vestvendte facader.

	Generelt er murværket dog i en god stand, og de synlige skader, er velkendte for denne bygnings udformning. Øverst mod syd, i området under murkrone-inddækningen, kan de løse fuger også opstå ved at formuren er fastholdt (via bindere) til den bagvedliggende tagkonstruktion, og de mindre bevægelser, der vil være i denne, trækker i murværket, som derved slår lidt revner. Inddækningerne langs murkroner, er udført efter gældende vejledninger, dog bør sålbænkene under vinduerne, trækkes længere væk fra murværket, men da der kun ligger ganske lidt vand på disse, har forholdet ikke stor betydning. Aftegningerne efter mørtelrester på den murede skorsten, tyder på en omfugning, der håndværksmæssig ikke er pænt udført, men samlet set vurderes det ikke at have stor betydning for skorstenen. En muret skorsten er ofte en "sart" bygningsdel, særligt hvis den kun benyttes sjældent.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Murværksfacadernes løse fuger, og løse sten, er så tydelige (del fra terræn, og fra stige) og i et sådant omfang, at de skal nævnes i en tilstandsrapport. BB har ikke nævnt nogle af disse skader, <i>hvilket er en fejl.</i> Zinksålbænkene, der fremstår uden fremspring, bør nævnes i tilstandsrapporten, da de på længere sigt kan give lidt "misfarvninger" på murværket. Murværket på skorsten er primært af kosmetisk betydning, men bør dog ligeledes nævnes i tilstandsrapporten. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.

Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdene have været anført således: (K2) Murværksfacaderne fremstår med enkelte løse og forvitrede fuger, bl.a. øverst mod syd, over vinduer mod syd, samt ved den sydøstlige murede søjle – endvidere ses der mod hhv. nordvest og nordøst, enkelte løse mursten under tagrenden. Note: Skaderne er på et stade hvor udbedring er nødvendig, for at undgå en yderligere udvikling, som f.eks. frostsprængninger. Forholdet omkring zinksålbænkene, kunne som en <i>forbrugeroplysning</i> have været anført således: (K1) Zinksålbænke er udført uden fremspring. Note. På længere sigt kan det give lidt "misfarvninger" på det underliggende murværk. Der er dog tale om begrænsede vandmængder, og forholdet vurderes at have minimal betydning. Forholdet omkring den murede skorsten, kunne som en <i>forbrugeroplysning</i> have været anført således: (K1) Den murede skorsten fremstår generelt med lidt mørtelrester, og enkelte mindre huller i murværksfugerne. Note. En muret skorsten kræver ofte øget vedligehold, men på nuværende tidspunkt er der ikke tegn på skader, og set i forhold til det begrænsende omfang, skønnes forholdet at have mindre betydning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Samlet set skønnes der at være ca. 10-15 m² murværk med løse fuger, og enkelte løse sten. Fugerne skal udkradses, og fuges om, i den forbindelse skal de løse sten fastmures. Arbejdet skønnes at kunne udføres for ca. 15.000 kr. inkl. moms.

	I forbindelse med arbejdet, skal der anvendes et rullestillads – udgiften hertil er ca. 1.500 kr. De i sagen, af KK fremlagte tilbud, lydende på hhv. 38.641 kr. og 44.993 kr. inkl. moms, vurderes at være for omfattende, og dermed for dyre, set i forhold til de konstaterede skader.
Ad 1. Forbedringer:	Idet murværket er ca. 7 år gammelt, fastsættes restværdien til 79 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. Der er anvendt tabellen for "udsat miljø" som følge af konstruktionens udformning uden udhæng. $79 \% \times 15.000 \text{ kr.} = 11.850 \text{ kr.}$ Der beregnes ikke forbedring af omkostningen til stillads.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen (Garantifonden), dog med tillæg af selvrisko på 20.000 kr.

FOTOBILAG / J.nr. 17010



Foto 1 Oversigtsbillede set fra syd– carporten ses til venstre i billedet.



Foto 2 Oversigtsbillede set fra nordvest (gavlen er udfor carporten).



Foto 3 Oversigtsbillede set fra nordøst – bemærk den murede søjle yderst til venstre.



Foto 4 Oversigtsbillede set fra sydøst – bemærk den opstillede 3,5 meter stige



Foto 5 Løse og revnede murværksfuger mod syd, øverst under murkroneinddækning.



Foto 6 Løse og revnede murværksfuger mod sydøst, øverst ved den murede søjle. Billedet er taget fra opstillet stige.



Foto 7 Ved de udvendige hjørner, her øverst mod nordvest, er der både løse fuger og løse mursten. Der er tegn på at murværket har været omfuget.

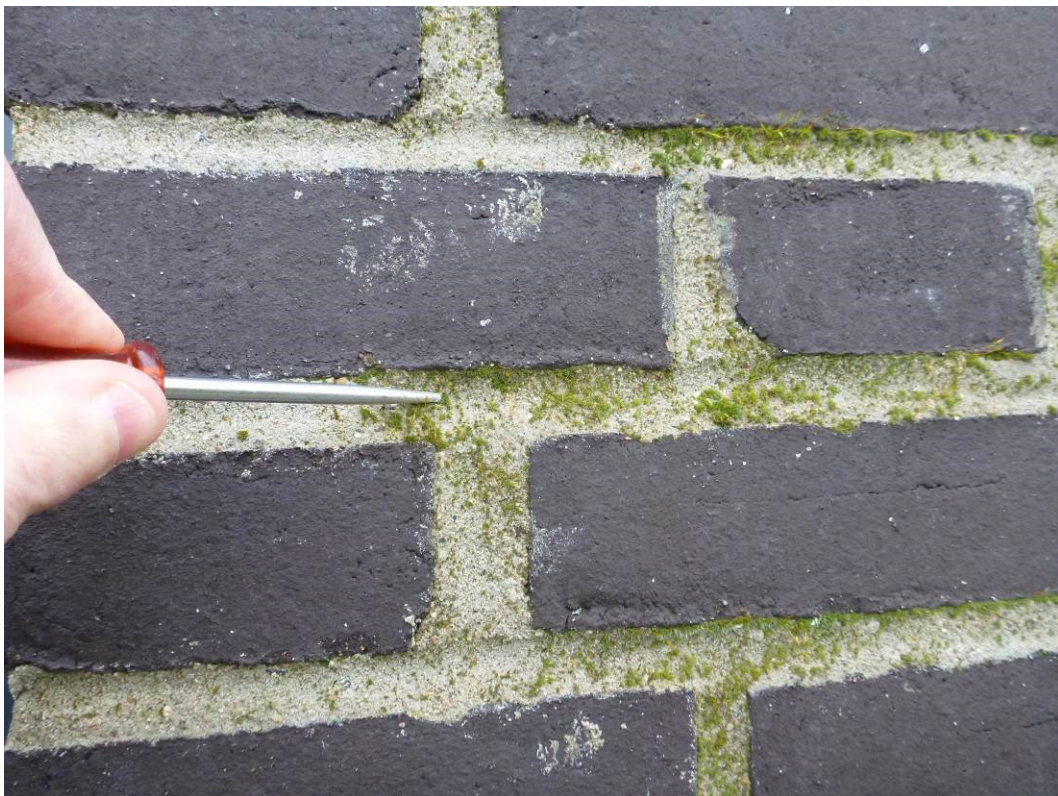


Foto 8 På gavlen mod øst, ses der mos- og algevækst, men fugerne er dog generelt intakte.



Foto 9 Zinkinddækninger langs murkroner, er udført med et godt fremspring, på ca. 3 cm.



Foto 10 Zinksålbænkene er generelt udført uden fremspring, men har dog en mindre drypkant.



Foto 11 Den murede skorsten over tag, hvor murværket ses med lidt "mørtelrester" som kunne tyde på at der er foretaget en omfugning af denne.