

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17035

Besigtigelsesdato:	Onsdag, den 28. juni 2017, kl. 10:00
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. Fugtindtrængning i ydermur mod nabo
Klagers påstand:	1. Fugtindtrængningen i ydermur mod nabo er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Skaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen, der har meddelt tilsagn om dækning. KL gør krav på dækning af selvriskoen, svarende til kr. 5.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Skaden er lokaliseret til en mur på nabos side af skellet. BS understreger, at han ved besigtigelsen blev gjort bekendt med, at skellet er placeret midt i muren. Bygningsdelen, og dermed skaden, skal ikke registreres i en tilstandsrapport for den aktuelle ejendom og kan ikke besigtiges fra ejendommen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et gårdhavehus i ét plan med fladt tag. Husene er delvist sammenbyggede og er alle opført i 1971. Skellet er placeret i midten af muren og vedligeholdelsen af denne er reguleret i en tinglyst deklaration.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Fugtindtrængning i ydermur mod nabo</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Murværket på naboens side af muren er i en dårlig forfatning. Væggen er opmuret af mangehulssten og ses med en del frostsprængte sten. Der trænger vand ind i muren og de indmurede armeringsjern rustet, udvides og forårsager nye skader. I stuen ses fugtskjolder og der måles opfugtning, lokalt på ca. 60 % fugt.
Ad 1. Konklusion:	BS konstaterede ved besigtigelsen fugtskjolder på muren og samtidige skader på den ovenliggende murkrone. Han var af den opfattelse, at opfugtningen stammede fra murkronen. Skaden på murkronen er registreret i tilstandsrapporten og er efterfølgende udbedret. Skaderne på naboens side af den fælles mur kunne konstateres ved besigtigelsen, men vil kræve adgang til naboens ejendom. Skaderne kan ikke konstateres fra den aktuelle side af skellet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden på murværket er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket ikke kan betragtes som en fejl, idet den skadede bygningsdel er beliggende på en anden matrikel. I tilstandsrapporten er der ikke anført et forbehold om at skelmuren ikke er besigtiget. I en retvisende tilstandsrapport burde oplysningen om afgrænsningen af besigtigelsen fremgå, enten som et forbehold under <i>Bemærkninger, pkt. 2</i>, på rapportens side 6, eller med en note under <i>Andre bygningsoplysninger</i>, på rapportens side 6.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er i sagen fremlagt et tilbud på reparation af murværket og udskiftning af rusttærede armeringsjern på 92.500 kr, incl. moms. Såvel den anviste reparation og omkostningen vurderes at være rimelig. Vedligeholdelsen af muren skal, jf. den tinglyste deklaration, deles mellem de to naboer.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsandelen sættes derfor til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger