

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17058

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, den 15. august 2017, kl. 9:30
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. Zinkafdækning på murkronen er for lav
Klagers påstand:	1. Zinkafdækningen er for lav og der trænger derfor vand ind i hulmuren. KL kræver afdækningen udskiftet. Omkostningen afslås til ca. 50.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Afdækningen er korrekt udført. Tilstandsrapporten er retvisende og klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en nyopført, muret villa i 1 plan. Huset har fladt tag og ligger helt åbent på en vestvendt skråning. KL har renoveret facaden og afskalningerne fremgår kun af billeder i sagen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Zinkafdækning på murkronen er for lav
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Zinkafdækningen på murkronen er ført ca. 8 cm ned ad facaden. Skiftende BYG-erfa blade fra hhv. 2009 og 2016 anfører den nødvendige inddækningshøjde til hhv. 10 og 5 cm. Husets flade tag er ventileret med brisehætter, der ved kraftig vind danner undertryk i tagrummet. Herved suges overfladevand baglæns ind i hulmuren, hvor murpap eller TB-render skulle aflede det over åbninger ved vinduer og døre. På baggrund af billeder fremlagt i sagen vurderes denne afledning at være mangelfuld. Renderne er antageligt tilstoppede af mørtelrester fra opmuringen af huset. Den indtrængende fugt bortledes ikke og løber i stedet ned i den murede fals, hvor facaden opfugtes og pudslaget afskaller. KL har fremlagt billeder af pudsafskalninger over alle åbninger og angiver lave zinkafdækninger af murkronen som den egentlige årsag til skaden.
Ad 1. Konklusion:	KL oplyser, at facaden var nymalet ved huseftersynet og at der ikke kunne konstateres afskalninger over vinduesåbningerne. Zinkafdækningen <i>burde</i> have været højere, men forholdet er ikke den egentlige årsag til skaden på murværket. Det vurderes ikke at have nogen afgørende betydning om afdekningen er 8 eller 10 cm høj. Den egentlige skade skyldes en mangelfuld bortledning af fugt i hulmuren, hvilket er et skjult forhold, der ikke kan konstateres ved et huseftersyn. Det forudsætter at konstruk-

	tionen åbnes ved et destruktivt indgreb. Hvis facaden har været nymalet ved huseftersynet vurderes det ikke, at der har været tegn på skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Rapporten er ikke fejlbehæftet
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af zinkafdækninger vurderes at kunne udføres for ca. 55.000 kr, incl. moms og rullestillads. Malerbehandling og pudsreparation af facaden anslås til 50.000 kr, incl. moms. Udskiftning eller kontrol af TB-ender skønnes at koste ca. 150.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger