

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17095

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 4. december 2017 i tidsrummet mellem kl. 10.00 til 11.30.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / 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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der står ikke noget i sælgeroplysningerne om, at der er foretaget reparationer på ydervæggene mod baggården – på trods af dette er tilfældet. 2. Der står ikke noget om massive ydervægge – kun at der forefindes en ½ stens ydervæg. 3. Udvendigt terræn er for højt i forhold til indvendigt gulvniveau.
Klagers påstand:	1. KK undrer sig over, at det i tilstandsrapportens sælgeroplysninger ikke er oplyst, at der er foretaget reparationer i pudset facade mod baggården. Det har efterfølgende vist at være tilfældet, og reparationer er ikke foretaget korrekt, hvilket har medført afskalninger udvendigt. 2. KK finder, at der i tilstandsrapporten burde have været anført under "Bygningskonstruktioner- Oplysninger til ejerskifteforsikringen" at ydervæggen med baggård bestod af en ½ stensmur og ikke "blot" anført, at ydermuren er "massiv". 3. Flisebelagt baggård er så høj, at dette næsten er i niveau med indvendigt gulv og reelt over sokkelhøjde. Dette vurderer KK er medårsag til den fugt, der ses i facade samt bagmuren. Disse forhold er ikke beskrevet eller ikke tilstrækkelig beskrevet i den af BB udarbejdede tilstandsrapport. Erstatningskrav er opgjort af KK til: Udvendig opretning kr. 100.000,- Indvendigt opretning kr. 130.000,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Grundlæggende husker BB ikke, hvorledes huset fremstod i forbindelse med gennemgangen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, men det er BB's opfattelse at huset fremstod i en pæn stand. Ligeledes husker BB ej heller, hvorvidt der er set i skabene under køkkenbordet for evt. fugt.

	Vedr. de manglende oplysninger i sælgeroplysningerne finder BB, at dette ikke er hans ansvar. BB finder, at tilstandsrapporten er fyldestgørende og korrekt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var næsten skyfrit. Temperaturen var ca. 8-6 grader og med en meget svag vind.
Øvrige forhold:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev det aftalt, at KK ville sende yderligere billededokumentation til nævnet, som skulle videresende billederne til syns- og skønsmanden. Disse er ikke modtaget ved syns- og skønsmanden.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Generelt: Ad.1 Der står ikke noget i sælgeroplysningerne om, at der er foretaget reparationer på ydervæggene mod baggården – på trods af dette er tilfældet.	Ejendommen er et ældre "byhus", opført i 1876, med et boligareal på 68 m², fordelt med 42 m² i stueplan og 26 m² på 1. sal. Ejendommen er løbende istandsat og holdt ved lige og fremstår grundlæggende i en god stand, alderen taget i betragtning. Efter KK har overtaget ejendomme er der foretaget følgende: Indvendigt: ○ GI køkken er fjernet og nyt opsat. ○ Vægbeklædning er nedtaget, og væggene er efterfølgende malerbehandlet. ○ Gulv er fjernet og nyt udlagt. Udvendigt: ○ Facade mod baggård er afrenset og pudset op på ny samt malerbehandlet. Ydervæggene mod baggård består af en ¾ stens massiv ydervæg, som på besigtigelsesdagen såvel udvendig og som indvendigt fremstod med en pudset og malerbehandlet overflade. Hvorledes ydervæggene fremstod i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten, har ikke været muligt at vurdere, da der er sket konstruktionsændringer, efter BB har udarbejdet tilstandsrapporten.
Konklusion:	Det er ikke BB's ansvar, hvad sælger svarer ja eller nej til i en tilstandsrapport.
Fejl og forsømmelser:	BB har ikke begået en fejl eller forsømmelse.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da skaden var udbedret i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning, er det ikke muligt at vurdere en udbedringspris.
Forbedringer:	Evt. forbedring har ikke været muligt at vurdere.

Eventuelle forligsdøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.2 Der står ikke noget om massive ydervægge – kun at der forefindes en ½ stens ydervæg.	Som tidligere beskrevet er ydervæggene mod baggård en ¾ stens massiv ydervæg, som på besigtigelsesdagen såvel udvendigt som indvendigt fremstod med en pudset og malerbehandlet overflade. Udvendigt fremstår facade mod baggård på nuværende tidspunkt fugtskjoldet ca. 70-80 cm op fra terrænet.
Konklusion:	BB har i tilstandsrapporten på side 18 af 19 under "Bygningskonstruktioner - Oplysninger til ejerskifteforsikringen" anført følgende: Litra A – "Ydervægge" – <u>"massivt murværk"</u> og "Bagmur" – <u>"Teql/ kalksandsten"</u>
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB har anført ydervæggens opbygning mod baggården korrekt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da skaden var udbedret i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, er det ikke muligt at vurdere en udbedringspris.
Forbedringer:	Evt. forbedring har ikke været muligt at vurdere.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.3 Udvendigt terræn er for højt i forhold til indvendigt gulvniveau.	Facademuren er antageligt fra ejendommens opførelse, hvilket vil sige fra 1876 jf. BBR. Ud fra datidens kendte byggeskik er ydermuren sandsynligvis grundmuret, hvilket vil sige, at der ikke forefindes et støbt fundament, men at fundamentet som facademuren er muret i teglsten. Derfor forefindes der ingen direkte fundament og tilsvarende ej heller en sokkelkant. Facaden er som tidligere beskrevet renoveret af KK. Dog forekommer den nederste del af facademurværket en den skjoldet. Udvendigt terræn mod baggård er udlagt med en flisebelægning. Denne flisebelægning er ført næsten helt ind til facademuren og afsluttet med ca. 5 cm kant mellem fliser, som er udfyldt med skærver (granit-sten). Indvendigt forefindes der støbte betongulve, udlagt med trægulve. Udgang til baggården sker via en terrassedør. Ved denne udgang forefindes der et ca. 10 cm højt dørtrin. Gulvet er sandsynligvis i forbindelse med, at der er støbt gulv, sænket 5-10 cm. for at opnå en bedre rumhøjde i boligen. Indvendigt gulv og udvendig flisebelægning ligger i ca. sammen niveau.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten også forekom et ca. 10 cm højt dørtrin ved udgang til baggården, og at gulv og terræn har været i samme niveau. Det er ikke muligt at vurdere, hvorvidt ydervæggene også har fremstået skjoldet i forbindelse med BB's gennemgang, da facademuren efterfølgende er blevet renoveret.

Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået en fejl ved at udlade en skadesbeskrivelse af, at udvendig terrænhøjde og indvendige gulve er i samme niveau. Tilsvarende vurderes det ej heller at være en fejl ikke af beskrive, at fliser er i kontakt med facademuren, pga. dette var alm. byggeskik ved opførelse af byhuset for 150 år siden.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er umiddelbart ikke byggeteknisk muligt at etablere tilstrækkelig højdeforskel fra udvendigt terræn til indvendigt gulv. Dog vil der kunne ske en sikring mod udvendigt overfladevand ved at etablere en drænkasse langs facademuren mod baggården. Etablering af drænkasse mellem flisebelægning og facademur mod baggård vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 18.000,- inkl. tilslutning til eksisterende tagnedløbsbrønd.
Forbedringer:	Etablering af drænkasse mod baggård vurderes at være en 100 % forbedring, da der på nuværende tidspunkt ikke forefindes nogen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.