

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17138

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 7. marts 2018 i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 11:15.
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.)	
Til stede 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. Ydervæg i ladebygning er ude af lod. 2. I facaden til beboelse mod haven forekommer der revnedannelse over vinduerne.
Klagers påstand:	1. Vores fritliggende sidebygning til ejendommen er skadet alvorligt af en af de tidligere ejere. I den ene ende af bygningen er murene, i navnlig den ene side og i gavlen, ikke længere lodrette, men buler udad (omkring 10 cm ude af lod). Flere håndværksmestre samt en bygningsingeniør besigtiger skaden. Ved bare at kaste få blikke på bygningen, kan de alle beskrive den samme årsag. En tidligere ejer har overskåret og fjernet sandsynligvis tre store tværgående bjælker. Formodentlig for at få bedre plads. Denne skade har medført, at tagets vægt gennem længere tid uhindret har presset murene udad. En proces, der forringer bygningens stabilitet og dramatisk forringer bygningens anvendelse. Vi klager over, at tilstandsrapporten ikke beskriver denne grundlæggende, alvorlige og, for det trænede øje, nemt synlige fejl. Tilstandsrapporten nævner kun, at der er "... enkelte revner og sætningsrevner...". Endvidere er der anført, at "Sætningsrevnerne har ikke betydning for bygningens stabilitet." Det er jo en beroligende formulering vi stoler på. Pris for at udbedre skaderne ifølge tilbud kr. 190.625,00. Ejerskifteforsikringen dækker 38 % minus selvrisiko kr. 20.000,-, hvilket betyder, at skade dækkes med kr. 52.437,50 af forsikringen.

	Restbeløbet på kr. 138.187,50 er egen betaling. 2. I beboelsen er der knækkede vinduesstik over to vinduer. Vinduesstikket er den bærende del af muren over vindueshullet. Når de bærende egenskaber forsvinder, trykker det overliggende murværk ned på vinduesrammen. Den nedad bulende mur lægger vi ikke mærke til inden købet, vi stoler på tilstandsrapportens udsagn. Men de fagfolk der har set bygningen, har alle straks opdaget den væsentlige skade, der bare bliver værre med tiden. Vi klager over, at dette forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten, andet end som "...små revner..." der "... ikke har betydning for bygningens stabilitet." Pris for at udbedre skaderne kr. 27.875,- Ejerskifteforsikringen dækker 63 % minus selvrisiko på kr. 5.000 kr. hvilket betyder, at skaden dækkes med kr. 12.561,25 af forsikringen. Restbeløbet på kr. 15.313,75 er egen betaling.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som det fremgår af den mailkorrespondance, der har været mellem BB og KK i denne sag, er det BB's vurdering, at KK ønsker forbedringsværdier erstattet med 100.000 kr., og som ejerskifteforsikringen efter BB's opfattelse med rette har fratrullet. Det er BB's opfattelse, at KK dermed har opnået fuld dækning hos ejerskifteforsikringen og fået fuld udbetaling i overensstemmelse med afskrivningstabeller. Mener KK at have fået for lidt udbetalt af ejerskifteforsikringen, skal de klage til Ankenævnet for Forsikring. BB mener ikke, at KK kan søge erstatning for forbedringsværdier i nævnet, fordi klager

	dermed opnår dobbelt erstatning. D. 3. november 2017 tilbød BB KK pr. kulance og uden præjudice for sagen at betale hele selvriskoen med 25.000 kr. Når KK har opnået fuld dækning hos ejerskifteforsikringen, og KK tilbyder fuld dækning af selvriskoen, har KK dermed ikke lidt noget økonomisk tab. KK har valgt ikke at tage imod BB's tilbud.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var skyet og gråt. Temperaturen var ca. 3 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 1.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist denne sags klagepunkter. Generelt: Ejendommen er en ældre ejendom, antageligvis et ældre landbrug, hvor landbruget er nedlagt for mange år siden, og hvor der nu er stuehuset samt udbygningen tilbage, her i blandt lade, som denne sags klagepunkt nr. 1 omhandler. Bygningen, som klagepunkt 1 omhandler, er en ældre lade/ staldbygning på 180 m² fra 1860 jf. BBR-Meddelelsen. Ejendommen vurderes at være grundmuret, dog enkelte stede med lidt kampestensfundament. Gulvene er ældre betongulve. Ydervæggene er massive teglstenmure i lidt varierede tykkelse rundt om på bygningen. I det store rum er der indvendigt beklædt med et tyndt lag flamingo på bagmuren. Taget er et sadeltag, antageligvis oprindelig opbygget med en handbåndskonstruktion, men efterfølgende ombygget således, at oprindelige spærfødder er fjernet og hævet ca. en meter op. Herudover er der monteret ekstra vindtrækbånd ved ydermuren ved hvert fjerde spær. Tagbelægningen er ældre bølgeeternitplader. Det kunne der registreres: Ydermurene samt nordvendt gavl fremstår med en del fugtskader, primært på den nederste del, ned mod terrænet. Facaderne og nordvendt gavl er ude af lod. Primært facade mod gårdsiden (mod øst) samt gavl mod nord har kraftige skævheder. Skævheder ses ca. 1/3 del hen ad

	facadesiden fra nordgavlen, og det ser ud som om, tagkonstruktionen har presset murværket ud. Denne skævhed ses tilsvarende også i facaden mod vest, dog ikke i samme omfang som øst. Årsagen til, at skævhederne ikke ses så tydeligt i vestfacaden, vurderes at skyldes, at her ligger terrænet ca. en meter op på murværket. Disse skævheder og forskydninger i murværket har forårsaget flere revnedannelser i såvel facader som gavle. Årsagen til de skævheder, som ses i facaderne, vurderes at skyldes de ændringer, der på et tidspunkt er foretaget i tagkonstruktionen. Indvendigt var skævheder i ydermurene ikke udmiddelbart synlige, og der kunne ikke ses skader eller brud. Tilsvarende kunne der ej eller ses følgeskader på spærkonstruktionen som følge af den "udskridning", spærkonstruktionen har.
Konklusion: Klagepunkt 1.	Det er syns- og skønsmanden klare opfattelse, at lade-/ staldbygningen har fremstået på samme vis i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen, som den fremstod i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen. Det vurderes, at skaden er af ældre dato og skyldes et øget vandret pres fra spærkonstruktionen ud på murværket.
Fejl og forsømmelser: Klagepunkt 1.	BB har i tilstandsrapporten anført følgende i kap. 2.med karakter K1: - <i>Der er fugt og afskalninger på facader f.eks. på gavl mod øst og nord.</i> BB har i tilstandsrapporten anført følgende i kap. 2.med karakter K2: - <i>Ved nordenden af bygningen går terrænet op på murværket i facaden, hvilket medført opfugtning i ydervæggene.</i> - <i>Der er enkelte revner og</i>

	<i>sætningsrevner i facader f.eks. mod øst og vest. Sætningsrevnerne vurderes til kun at have lidt bevægelse.</i> <i>Note: Sætningsrevnerne har ikke betydning for bygningens stabilitet.</i> Det er skønsmandens vurdering, at forholdet vedr. ydervægge som er ude af lod, burde have været nævnt i tilstandsrapporten under kap. 2.1, "Facader/gavle" - eksempelvis med følgende tekst og anført med karakter UN: - <i>I såvel østfacade som vestfacade samt i nordvendt gavl ses kraftige skævheder i murværket.</i> <i>Note: Det vurderes, at skævheder skyldes, at spærkonstruktionen på et tidspunkt er blevet ændret i et sådant omfang, at de ikke længere er statisk stabile. Forholdet bør dog undersøges yderligere.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Klagepunkt 1.	Der er inden afholdelse af syns- og skønsforretningen indhentet tilbud af KK. Tilbuddet indeholder udskiftning af det beskadigede murværk. Tilbuddet lyder kr.190.000,- inkl. moms. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at tilbuddet er retvisende.
Forbedringer: Klagepunkt 1.	Henset til at bygningen er fra 1860, og det vurderes, at murværket er fra opførelsessåret, samt en vurdering ud fra murværkets nuværende tilstand med de skævheder, fugtskader og revnedannelser murværket har, skønnes murværket at have en restlevetid til ca. 20 år. Forbedringsandelen ved opførelse af nyt murværk vil derfor være ca. 87 %, svarende til 165.000,-.
Eventuelle forligsdrøftelser: Klagepunkt 1.	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for

	opnåelse af forlig i sagen. Dette var ikke muligt.
Eventuelt: Klagepunkt 1.	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 2.	Generelt: Stuehuset, som antageligvis har hørt til et større landbrug, men nedlagt for mange år siden. Stuehuset er jf. BBR opført i 1910 og opført i "Den bedre byggeskik" med et boligareal på 204 m², fordelt med 121 m² og 83 m² på 1. sal. Ydervæggene er med hulmur, hvor både formuren og bagmuren er udført i tegl. Udvendigt fremstår facader og gavle malerbehandlet. Det kunne der registreres: I facaden mod haven (mod syd) kunne der registreres fine revnedannelse i murværket, såvel under som over de to vindueshuller. Revnerne har et forløb fra overkant sokkel til op under sålbænk og fra over vinduet og op til gesimskanten. Revnerne vurderes at være ældre sætningsrevner, hvor der ikke sker yderligere sætning. Revnerne vil dog stadig kunne stå og "arbejde" lidt pga. de temperaturbevægelser, som er i murværk fra sommer til vinter.
Konklusion: Klagepunkt 2.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de revner, som kunne registreres i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, fremstod på samme vis i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen. Det vurderes, at skaden er af ældre dato og skyldes en ældre sætning af ejendommen.
Fejl og forsømmelser: Klagepunkt 2.	BB har i tilstandsrapporten anført følgende i kap. 2.med karakter K2: - <i>Der er flere små revner i facaderne</i>

	<i>f.eks. over flere vinduer/ døre, og der er enkelte sætningsrevner i facader, f.eks. under køkkenvinduet med nord og under alrumvinduet mod syd. Sætningsrevnerne vurderes til kun at have lidt bevægelse.</i> <i>Note: Sætningsrevnerne har ikke betydning for bygnings stabilitet.</i> Det er skønsmandens vurdering, at forholdet vedr. ydervægge er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Klagepunkt 2.	Der er inden afholdelse af syns- og skønsforretningen indhentet tilbud af KK. Tilbuddet indeholder udskiftning af to murstik over de to vinduer mod haveside – mod syd. Tilbuddet lyder kr. 28.000,- inkl. moms. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at tilbuddet er retvisende.
Forbedringer: Klagepunkt 2.	Udskiftning af tegloverliggerne over vinduerne er en reparation, og derfor ingen forbedring. Derfor indeholder omkostninger til udskiftning af tegloverliggerne over vinduerne ingen forbedringsandel.
Eventuelle forligsdrøftelser: Klagepunkt 2.	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen. Dette var ikke muligt.
Eventuelt: Klagepunkt 2.	Ingen bemærkninger.