

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17151

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, den 13. februar 2018, 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. Særlig risiko for opfugtning af gulv og væg da terrænet ligger højt og regnvand ledes direkte ind mod soklen 2. At der ikke er foretaget fugtmålinger 3. Fugtskader på tapet i hall og mellemgang
Klagers påstand:	Skaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen, der har anerkendt forholdet. Forsikringen dækker dog ikke udgifter til... - affugtning - fjernelse af forsatsvægge - sikring mod gentagne skader - udvendig terrænregulering KL's krav er dækning af disse udgifter, der er opgjort til 378.727 kr, incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS forklarer, at huset ved besigtigelsen var fuldt møbleret. Der blev foretaget fugtmålinger med indstiksmåler i fodlister og gerikter i bl.a. stue, hall og fyrrum. Indstiksmåleren blev samtidig brugt til indikativ kontrol for opstigende grundfugt i ydervæggene. Der blev ikke observeret unormale værdier eller tegn på fugtproblemer. BS henviser til hustypebeskrivelsens bemærkninger om risiko for opstigende grundfugt i gulve og ydervægge. BS fastholder at rapporten er retvisende og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	-2 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre landejendom, opført i 1916 i tidstypiske konstruktioner. Se oversigtsfoto 1 og 2. KL har påbegyndt en indvendig renovering af ejendommen og huset fremstår med afrensede vægge, nystøbte terrændæk og blotlagte konstruktioner. Se foto 3 og 4.
------------------------	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	<i>1. Særlig risiko for opfugtning af gulv og væg da terrænet ligger højt og regnvand ledes direkte ind mod soklen</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Terrænet omkring huset er enten tilvokset med græs eller dækket af pigsten. Soklen har en normal højde på ca. 20 cm over terrænet hele vejen rundt, bortset fra... - ca. 6 meter langs en sydvendt gavl, hvor sokkelhøjden er ca. 10 cm, men hvor pigstensbelægningen har synligt fald væk fra soklen, se foto 5 - ca. 3 meter omkring hushjørnet mod syd-øst, hvor sokkelhøjden er 5 - 10 cm. Langs 2/3-dele af området er der udstøbt et betondæk i det bagvedliggende badeværelse, se foto 6 Terrænet omkring huset er omtrentligt vandret. Der ses ikke områder med synligt fald ind mod boligen. Tagnedløb mod nordvest og mod nordøst har udløb langs soklen, se foto 7 og 8. Terrænet langs nordfacaden har svagt fald væk fra soklen, se foto 2. Øvrige tagnedløb er tilsluttet faskiner.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.6 <i>Tagrender/nedløb</i> anført.... <i>(K1) Tagvand fra nordfacaden ledes ikke til brønd eller faskine men tilledes på terræn</i> Bemærkningen og karaktergivningen er kor-

	rekt og vurderes at være fyldestgørende for de forhold, der kunne konstateres. Tilstandsrapporten er retvisende i skadesbeskrivelsen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan ikke iagttages egentlige skader og der kan ikke anvises forhold til udbedring.
Ad 1. Forbedringer:	Alle terrænreguleringer eller omlægning af tagnedløbene er rene forbedringer og forbedringsværdien sættes derfor til 100 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>2. At der ikke er foretaget fugtmålinger</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	BS forklarer, at der ved besigtigelsen blev foretaget fugtmålinger med indstiksmåler i fodlister og gerikter i bl.a. stue, hall og fyrrum. Indstiksmåleren blev samtidig brugt til indikativ kontrol for opstigende grundfugt i ydervæggene. Der blev ikke observeret unormale værdier eller tegn på fugtproblemer, hvorfor målingerne ikke er noteret i tilstandsrapporten.
Ad 2. Konklusion:	Proceduren er almindelig og vurderes at være dækkende ved en almindelig bygningsgennemgang.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Målingen er indikativ og resultatet skal ikke noteres i tilstandsrapporten. Rapporten er derfor ikke mangelfuld fordi oplysningerne ikke fremgår af denne.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Fugtskader på tapet i hall og mellemgang</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Forholdet kan ikke vurderes da skaden er udbedret. Se foto 3 .
Ad 3. Konklusion:	-
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger