

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17153

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 10. januar 2018 i tidsrummet mellem kl. 13:00 og 14:00.
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. Nedbrudt bindingsværk i facade mod vej.
2. Nedbrudt bindingsværk bag pudslag mod haveside.
3. Revnedannelse i gavlmur.

Klagers påstand:

1. BB's karaktergivning i tilstandsrapportens afsnit 2.1 vedrørende facader/ gavle. BB tildelte karakteren K1, da der alene kunne konstateres overfladisk nedbrud af bindingsværket. Forholdet var efter BB's vurdering således forventeligt for bindingsværkets alder. KK er uenig deri.
2. BB har ikke påpeget risikoen for svækkelse af de oprindelige konstruktioner i tilfælde af, at bindingsværket er overpudset. Der fremgår således ingen bemærkninger om dette i tilstandsrapporten.
3. BB's karaktergivning i tilstandsrapportens afsnit 2.2. BB tildelte karakteren K1, da han har kun konstaterede stedvise revner i den vestvendte gavl. Karakteren indebærer, at den pågældende skade ifølge BB's vurdering er uden større betydning. KK er uenig i denne karaktergivning.

Der er indhentet tilbud for udskiftning af facade mod baggård og vestvendt gavl. Tilbud lyder på kr. 205.750,-

Ejerskifteforsikringen har meddelt, at forholdet vedr. skader på det overpudsede bindingsværk mod baggård er erstatningsberettiget og har tilkendt KK en erstatning på kr. 78.760,- efter fradrag på selvrisiko og afskrivning - 48%.

KK finder, at BB skal erstatte differencen på

	kr. 136.990,- Herudover er der i sagen fremlagt et tilbud for udskiftning af begge facade samt vestvendt gavl, og dette lyder på kr. 881.778,- Det fremgår ikke af sagens dokumenter og ej heller i forbindelse med syns- og skønsforretningen, hvorvidt KK ansøger erstatning på dette beløb, fratrullet erstatningsbeløbet på kr. 78.760,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB finder, at forholdet vedr. nedbrudt bindingsværk i facaden mod vejen er anført i tilstandsrapporten, og derfor har KK været bekendt med de skader, som er i bindingsværket. Tilsvarende finder BB, at forholdet er korrekt beskrevet og anført med den rette karakter. 2. Forholdet vedr. skader i skjult bindingsværk bag pudslag mod havesider finder BB ikke var muligt at konstatere, pga. dette var gemt bag en nypudset og malet facadepuds. Ejerskifteforsikringen har anerkendt dette forhold som en forsikringsberettiget skade, og BB finder, at det er almindelig praktisk, at ejerskifteforsikringen foretager en nedskrivning af erstatningen. 3. BB finder, at forholdet vedr. revnedannelserne i pudset murværk i gavl mod vest er anført i tilstandsrapporten, og derfor har KK været bekendt med skaderne. Tilsvarende finder BB, at forholdet er korrekt beskrevet og anført med den rette karakter. BB har tilbudt KK kr. 20.000,- til fuld og endelige afgørelse, hvilket KK ikke har ønsket at modtage.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var klart og med en del sol. Temperaturen var ca. 4-7 grader.

Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.
-----------------	-----------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 1. <i>Nedbrudt bindingsværk i facade mod vej.</i>	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter blev syns- og skønsmanden forevist dem omhandlende udvendige gavl og de to facader. Generelt: Omhandlende bygning er en ældre ejendom, opført 1875 jf. BBR-Meddelelse. Facade mod vej/ syd (klagepunkt 1) fremstår som en bindingsværkskonstruktion med tavl, som er pudset og malet. Gavl mod vest (klagepunkt 2) fremstår som en opmuret og malet massiv ydervæg. Der er ingen bindingsværk i denne gavl. Facade mod baggård mod nord (klagepunkt 3) fremstår som en pudset ydervæg. Det har ved et destruktivt indgreb, udført af KK, vist sig, at der forefindes bindingsværk bag pudslaget. Bindingsværket mod vejen er af ældre dato, sandsynligvis fra ejendommens opførelse. Bindingsværket er løbende blevet vedligeholdt ved udskiftning af nedbrudt bindingsværk med beton/ mørtel. Dette ses bla. i den nederste del af facaden, hvor bundremmen til bindingsværket er helt udskiftet med beton. Dette bevirker, at de lodrette bindingsværksstolper nu står ned på betonbundremmen uden fugtspærre/ sokkelpap. Derved "suger" endestykkerne på de lodrette bindingsværksstolper fugt, hvilket giver begyndende nedbrydning i bunden af enkelte af de lodrette bindingsværksstolper. Der forekom minimum to steder i bindingsværket mod vejen, hvor der kunne

	konstateres nedbrud 10-15 cm op i den lodrette bindingsværksstolpe. Herudover forekom der område i den ældre bindingsværkskonstruktion med svag mørhed.
Konklusion:	BB har i tilstandsrapporten anført følgende skadesbeskrivelse vedr. skade i bindingsværket mod vej og anført forholdet med karakter K1: <i>Der er overfladisk nedbrydning i bindingsværk. Note: Bindingsværk er udført i egetømmer og forholdet er forventeligt grundet alder. Der vurderes ikke at være risiko for bæreevnen</i> Det er syns- og skønsmandens vurdering, at bindingsværket fremstod på samme vis i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at skadesbeskrivelse vedr. "overfladisk nedbrydning i bindingsværk" er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Herudover burde BB have beskrevet de steder, hvor der af syns- og skønsmanden har kunnet konstateres nedbrud i bunden af bindingsværksstolperne med følgende skadesbeskrivelse og anført med karakter K3: <i>I bunden af minimum to bindingsværksstolper mod vej ses der nedbrud træ. Note: Den oprindelige bundrem til bindingsværket er generelt helt udskiftet med beton. Der ses ingen fugtspærre mellem de lodrette bindingsværksstolper og underliggende beton. Dette bevirker, at hvor bindingsværksstolper står ned på betonen suger ende-stykkerne til bindingsværksstolperne fugt og nedbrydes som følge heraf.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at

moms:	hvor der konstateres begyndende nedbrydning i bindingsværkssolperne mod vej, er det muligt at udbedre skaderne med reparationer vha. udskiftning af bindingsværkssolpen 20-30 cm op. Dette vil medføre, at de to tavler, som støder op til bindingsværkssolpen, skal udskiftes. Ovenstående arbejde skønnes at kunne udføres for kr. 20.000,- inkl. moms.
Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at reparation af bindingsværket mod vej ikke udgør en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen. BB har tilbudt KK kr. 20.000,- til endelig afgørelse. Beløbet svarer til den selvrisiko KK på sin ejerskifteforsikring. KK ønskede ikke at indgå et forlig.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 2. <i>Nedbrudt bindingsværk bag pudslag mod haveside.</i>	Som tidligere beskrevet fremstår facaden mod baggårdssiden/ haven som en pudset og malet ydervæg. KK oplyser i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, at i forbindelse med købet af ejendommen er der forevist kvittering fra murermester for, at facaden mod haveside er blevet renoveret. I forbindelse med andet arbejde i baggården er facaden blevet beskadiget, og i den forbindelse opdagede KK, at der forefindes skjult bindingsværk bag den pudsede og malede facade. KK foretog derefter destruktive indgreb to steder, og her viste det sig, at der forekom nedbrudt bindingsværk ned mod fundamentet. Syns- og skønsmanden har visuelt besigtiget facade samt stedvist foretaget bankeprøver. Facaden mod baggården fremstår på tidspunkt for afholdelse af syns- og skønsforretningen i en ensartet stand uden synlige skader i form af revnedannelser mm (ud over de to steder hvor KK har foretaget destruktive indgreb). Tilsvarende var der inden væsentlige tegn på skævheder, som typisk ses i ældre bindingsværk. Ved at banke med skaftet af en skruetrækker på facaden, for registrering af inhomogent lag bag pudslaget (murværk og bindingsværk) kunne det ikke registreres forskellighed på murværk og bindingsværket.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at facaden foran det skjulte bindingsværk har fremstået nyistandsat i forbindelse med

	BB's gennemgang af ejendommen jf. KK's oplysninger i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen. Det ligger ikke indenfor huseftersynsordningens undersøgelsesmetoder at foretage destruktive undersøgelser, sådan som KK foretaget for at kunne konstatere skaden i det skjulte bindingsværk.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke, at BB har begået en fejl eller forsømmelse ved ikke at beskrive de skader i bindingsværket, som KK nu har registreret. I forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen har facaderne fremstået nyrenoveret, og der har ikke været nogle indikationer for, at denne del af facaden indeholdt bindingsværk.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er i forbindelse med udbedring af skader indhentet tilbud fra et lokalt murerfirma, pålydende kr. 205.750,-. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at dette tilbud omhandler udskiftning af bindingsværk mod vej og gavl (gavlen er dog ikke opført i bindingsværk). I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen oplyste KK1 dog, at tilbuddet var for udskiftning af facade mod baggård/ have. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at dette ikke er korrekt. Facaden mod baggård er ca. 8 meter lang og med en etagehøjde på ca. 2 meter, hvilket svarer til ca. 16 m². For udskiftning af skjult bindingsværk til ny facade med hulmur inkl. nyt fundament er det syns- og skønsmandens vurdering, at dette kan udføres for kr. 115.000,-
Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at forbedringen ved udskiftning af gammel facade med nyisoleret facade som ny facade udgør en forbedring på 75%, svarende til en forbedringsandel på kr.

	82.250,-
Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen. BB har tilbudt KK kr. 20.000,- til endelig afgørelse. Beløbet svarer til den selvrisko, KK på sin ejerskifteforsikring. KK ønskede ikke at indgå et forlig.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 3. Revnedannelse i gavlmur	Gavl mod vest er en muret og pudset samt malerbehandlet gavl. Der er løbende sket omforandringer af denne gavl, hvilket kan ses efter lukning af hul, hvor der tidligere har forekommet et vindue. Både over og under vindue i stueetagen ses der mindre revnedannelse, løbende helt nede fra overkant sokkel og videre op til underkant af sålbænk. Samme revne ses at have et videre forløb over samme vindue og op i gavlmuren.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at gavlmuren har fremstået nyistandsat i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen jf. KK's oplysninger i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen. Revnedannelsen har været til stede i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten, men kan med stor sandsynlighed være tiltaget lidt, da sådanne revner i murværk vil kunne stå og "arbejde" lidt i forhold til temperaturbevægelser i murværket og underliggende kampestensfundament.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke, at BB har begået en fejl eller forsømmelse. BB har anført revnedannelse i gavlmur med følgende beskrivelse og karakter K1: <i>På nord- og vestfacade er der stedvis revner i facadepuds.</i> BB anfører, at det er "vestfacade" hvilket ikke er korrekt. Korrekt orientering er "vestgavl". Det er syns- og skønsmandens vurdering, at som revnedannelse i vestvendt gavl er og

	forefindes, er karaktergivningen K1 en korrekt karakter.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at sikre at der ikke sker disse temperaturbevægelser i den revne, som ses i vestgavl, bør der indlægges rustfrit armeringstål i hver 3. liggefuge, hvor revnedannelsen forekommer. Herefter skal der ske en ny malerbehandling af gavlen. Det syns- og skønsmandens vurdering, at dette kan udføres for kr. 15.000,-
Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at indlægning af armeringstål og malerbehandling af vestvendt gavl ikke udgør en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen. BB har tilbudt KK kr. 20.000,- til endelig afgørelse. Beløbet svarer til den selvrisko, KK på sin ejerskifteforsikring. KK ønskede ikke at indgå et forlig.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.