

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 9054

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	På baggrund af klageskema af xx.xx.2009, betragtes følgende som klagepunkt. 1. Over 250 mere eller mindre forvitrede mursten, og hultlydende maling, på gavl mod nabo.
Klagers påstand:	Af klageskema af xx.xx.2009 fremgår det at ejer klager over tilstandsrapport nr. xx af xx.xx.2005. Klager over manglende bemærkning i tilstandsrapport, vedrørende "nabogavl" mod have, med over 250 mere eller mindre forvitrede mursten, og hultlydende maling
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Af mail af xx.xx.2009, fremgår det, at det vurderes på baggrund af sagens bilag, at der ikke ved besigtigelsestidspunktet i november 2005 visuelt kunne konstateres skade på muren, der burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Skaden har udviklet sig efter overtagelse af ejendommen. Sagen er afvises på ovenstående grundlag.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Efter halvskyet og 18 grader
Øvrige forhold:	Skaden er accepteret af både klager og klagers nabos forsikringsselskab, således at disses ejerskifteforsikringer betaler hver halvdelen af udgiften minus 2 x selvrisiko (2 x 11.000,-) Dette medfører at klagers krav, alene er 1 x selvrisiko på kr. 11.000,-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• Den tilstandsrapport der klages over er den første tilstandsrapport som der er lavet på ejendommen. • Den gavl der klages over er ejet af naboen, men står på klagers grund. (forskudte rækkehuse). At naboes mur står på klagers grund fremgår af vedlagte matrikelkort af xx.xx.2007 • Vedligeholdelsen af naboes mur påhviler klager i h.t. tingbogen, (dokumentation herfor er ikke forelagt i sagen) • Ved naboes gavl mod klagers have ses afskallet maling i udtalt grad. På samme væg ses enkelte mursten at være skadet. Skadede mursten vurderes i et antal af ca. 10 stk. • Gavlen er malet med plastmaling. • I h.t. oplysninger fra klager er gavlen ikke malet i deres ejertid, huset blev overtaget xx.xx.2006 • Klager oplyser at gavlen begyndte at skalle i vinteren 06-07, altså efter at huset var overtaget.
Ad 1. Konklusion:	Den bygningsagkyndige, er forpligtiget til at orientere sig om den sidst udarbejdede tilstandsrapport. Den bygningsagkyndige er ikke forpligtiget til at søge oplysninger i tingbogen. Under "normale" omstændigheder er den her aktuelle gavl naboes ansvar og ejendom. I dette tilfælde er gavlen en del af klagers vedligeholdelsesområde. Det har den bygningsagkyndige ingen forudsætninger for at vide. Gavlen er malet med "forkert" maling. Malingen skaller af som følge af det indefra kommende damptryk. Det er umiddelbart svært at konkludere, hvordan denne gavl så ud for næsten 4 år siden. Det gælder både forholdet angående malingsafskalling og forholdet angående skadede sten. Såfremt væggen har været nymalet, som der foreligger oplysninger om. På den baggrund skulle den bygningsagkyndige, så alene reagere på de skadede sten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningsagkyndige har i nærværende sag ikke begået fejl og forsømmelser på baggrund af følgende 2 årsager: 1) Der ligger ikke dokumentation på at det bygningsagkyndige er blevet gjort bekendt med at klager (ejer af ejendommen) har vedligeholdelsespligt på gavlen. Og dermed falder gavlen udenfor tilstandsrapportens område.

	2) Når gavlen er nymalet er den ikke umiddelbart behæftet med fejl. Og skulle der så alligevel være et problem er forholdet at betragte som en skjult fejl
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger et tilbud for ommuring af gavlen på kr. 85.000,- incl moms. Det vurderes ikke at dette er den korrekte metode til at løse problemet. Den korrekte løsning vurderes at være at sandblæse gavlen, med iskrystaller (så malingen fjernes), omfuge og udskifte enkelte sten. Og når udtørring er sket så male med diffusionsåben maling. Dette vurderes at kunne gøres for kr. 62.500,- Ovenstående udbedringsforslag ændre ikke på det beløb som den bygningssagkyndige sagsøges for. Dette ligger fast på kr. 11.000,- (ejerskifteforsikringens selvrisko)
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring er ingen forbedring
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Intet at bemærke.