

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 18/09014

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 14. marts 2019
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

d. 15.marts 2019	
------------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende bemærkninger til bobler og blærer i malingen på facader.
Klagers påstand:	Da KL skulle have en malermester til at give tilbud på en overfladebehandling af facader. Kunne denne oplyse, at der var bobler i overfladerne, som skyldtes fejlagtig anvendelse af en olibaseret maling oven på linoliebehandlet træværk. For at malermesteren skulle kunne give en garanti for hans arbejde, var det betinget af, at der forinden en ny overfladebehandling, blev foretaget en grundig afrensning og afslibning af alle overflader på både hovedhuset og carporten. Hvilket ville fordyre hans pris væsentligt. KL mener derfor han har erhvervet ejendommen på et ufuldstændigt grundlag, da han mener den bygningssagkyndige burde have anført i sin tilstandsrapport, at der var bobler i malingen, som følge af en fejlbehandling oven på en linoliebehandlet træoverflade. Såfremt denne viden havde været tilstede ved handlens indgåelse, ville der have været mulighed for en yderligere reduktion i købsprisen. KL's krav er derfor det beløb maleren har givet som overslag for en total afrensning af alle overflader, inden der kan males på ny. Det vil sige ca. kr. 50- 75.000
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB afviser at have begået fejl, da han erkender han har observeret enkelte blære i malingen, men som han karakteriserede som hørende under almindelig vedligeholdelse, som ikke er omfattet af en tilstandsrapport. Han havde forgæves søgt efter de afskalninger og udtørningsrevner, en kollega havde anført i en tidligere tilstandsrapport. Men da han ikke kunne observere disse forhold, valgte han ikke at skrive andet end "ingen bemærkninger".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr, blæsende og let regn. Ca. 5 grader
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende bemærkninger til bobler og blærer i malingen på facader.	Foto nr. 1: Ejendommen xx, Sommerhus opført med maskinlftet tømmer i 2007. Foto nr. 2: Sommerhuset set fra haveside (fra sydøst) Foto nr. 3: Litra B – carport med udhus. Foto nr. 4: Ejendommen som den så ud i oktober 2010, med overfladebehandling i rå linolie. (foto fra Google maps) Foto nr. 5: Facadeudsnit mod vej (nordvest) med mindre blære i malingen foroven. Foto nr. 6: Nærfoto af blærer. Foto nr. 7: Lidt blæredannelse foroven. Foto nr. 8: Facader fremstår primært uden blære dannelser og kun i begrænset omfang foroven. Foto nr. 9: En anelse blæredannelser for oven. Foto nr. 10: Østgavl har lidt blæredannelser i området bag udkrammet bjælke mod vandet. Foto nr. 11: Størstedelen af gavlen mod øst fremstår uden blæredannelser. Foto nr. 12: Generelt fremtræder blæredannelserne primært hvor flader har været beskyttet mod vejrliget. Det vil sige hvor vind og vejr ikke har udtørret linoliens fedtede overflader. Ved østgavl se der en bræmme på ca. ½ meter under udhæng, hvor der optræder blæredannelser. Men ikke på den store del af fladen hvor vejrliget har udtørret linolien. Foto nr. 13: På siden af karnap mod vandet ses mindre blæredannelser. Foto nr. 14: Under vinduet på karnap, er der en bjælke med en udtørningsrevne, hvor der er harpiksudtræk. Antagelig denne den tidligere rapport refererer til. (K1: Mod syd er der udtørningsrevner og afskalninger i malingen.) Foto nr. 15: På flader under det store udhæng mod vandet, som er delvist beskyttet mod vejrlig, ses ligeledes mindre blæredannelser. Foto nr. 16: Der forekommer mindre blæredannelser i fladen tv. for vinduesparti under det store udhæng. Foto nr. 17: Igen her ses blæredannelser mest udtalt hvor overflader har været mest beskyttet mod vejrlig.

	Foto nr. 18: Nærfoto af blæredannelser under udhæng. Foto nr. 19: På gavl mod vest ses stort set ikke blæredannelser. Foto nr. 20: På gavl mod vest ses stort set ikke blæredannelser – dog i meget begrænset omfang under udhæng. Foto nr. 21: Udhusdelen på carporten har kun i meget begrænset omfang blæredannelser i overfladen. Foto nr. 22: Udhusdelen på carporten har kun i meget begrænset omfang blæredannelser i overfladen. Foto nr. 23: Udhusdelen på carporten har kun i begrænset omfang blæredannelser i overfladen. Foto nr. 24: Der forekommer dog en del blæredannelser på rembjælker der er beskyttet mod vejrliget under tagkonstruktionen i carportdelen. Foto nr. 25: Der forekommer dog en del blæredannelser på rembjælker der er beskyttet mod vejrliget under tagkonstruktionen i carportdelen. Foto nr. 26: Trods en meget beskyttet overflade for vejrlig, ses stort set ingen blæredannelser i udhus fladen ind mod selve carporten. Den bygningssagkyndige har ikke anført bemærkninger til blæredannelserne i overfladebehandlingen. Sælger har nægtet kendskab til, at der har været behandlet med alkydoliemaling oven på en rå linoliebehandlet overflade.
Ad 1. Konklusion:	Erfaringsmæssigt kan der normalt ikke efterbehandles med andre overfladebehandlinger oven på en linoliebehandlet overflade. Medmindre denne er grundigt rengjort for den ”fedtede” overflade linolien efterlader. Erfaringen viser, at linoliebehandlet overflader, over en årrække tørre ud af vind og vejr (regn – slud – blæst og solens UV bestråling), hvorved der fremkommer en overflade der i visse situationer kan overfladebehandles med et andet produkt end et linoliebaseret. Det er ligeledes en kendsgerning, at en overfladebehandling med et andet produkt end linoliebaseret på en linoliebehandlet overflade, som regel vil have tilbøjelighed til at have mangelfuld vedhæftning, hvorved der kan opstå bobler og blæredannelser – som det ses i det aktuelle tilfælde.

	Det er skønsmandes vurdering, at den i dag visuelt konstaterbare sorte overfladebehandling, er udført med en oliealkydmalning oven på en linoliebehandlet overflade. Og at denne i overvejende omfang hæfter til underlaget, da den underliggende linoliebehandling til dels er udtørret og affedt af vejrliget gennem en årrække. Det er skønsmandens vurdering, at der kan konstateres større og mindre blæredannelser i mindre områder på ca. 10 -15 % af den totale facadeoverflade på hovedhuset og ca. 5 % på garage/udhusbygningen. Disse områder kan ses primært at være hvor der optræder en konstruktiv beskyttelse mod vejrliget, og hvor linoliebehandlingen har bevaret sin "fedtede" overflade og dermed ikke giver mulighed for en "vedhæftning af anden overfladebehandling. Det er skønsmandens vurdering, at den aktuelle overfladebehandling er udført inde for de sidste 3 -5 år og fremstår med en god og intakt overflade, som formentlig må forventes at kunne holde min. 5 - 10 år endnu. Det er skønsmandens vurdering – baseret på erfaring, at de i dag konstaterbare blærer i overfladen vil have en holdbarhed og levetid – stort set som den øvrige vedhæftende overfladebehandling. Erfaringsmæssig vil blærerne først briste, såfremt de bliver udsat for en mekanisk påvirkning. Det er skønsmandens vurdering, at de i dag konstaterbare bobler og blære, ikke har nogen konstruktiv betydning for træfacadens holdbarhed. På ovenstående grundlag, er det skønsmandens vurdering, at de aktuelle blæredannelser kun er af kosmetisk betydning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering – og overbevisning, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet de påklagede blæredannelser i overfladebehandlingen. Begrundelse: Det ligger uden for Huseftersynsordningen at beskrive æstetiske og kosmetiske forhold – Uagtet, at et sådant forhold eventuelt kan medføre større omkostninger for en køber at ændre, end denne havde forventninger til ved handlens indgåelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da der ikke er begået ansvarspådragende fejl af BB, kalkuleres ikke omkostninger til genopretning. Men der henvises alene til de forelagte malertilbud. Afslibning/rengøring og overfladebehandling, må anses som en normal vedligeholdelsesomkostning.
Ad 1. Forbedringer:	Eventuel ny overfladebehandling må anses som en 100% forbedring
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen