

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 19/01286

Besigtigelsesdato:	26. 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) :	

den. 26.3.2019	
----------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstandsrapporten købet af ejendommen var baseret på, angav manglende vedhæftning af sokkelpuds mildere end, en 6 mdr. tidligere rapport, hvilket nu har givet KL omkostninger som ikke var forventet.
Klagers påstand:	Ca. 4 år efter KL har overtaget ejendommen i 2014, skulle KL reparere nogle områder med løst/afskallet puds. Ved denne lejlighed kunne det konstateres at det underliggende materiale i sokkelstøbningen, var så porøst at nyt puds ikke kunne vedhæfte. En murer blev tilkaldt og undersøgte den øvrige sokkel og fandt at sokkelpuds rundt om hele huset var i en sådan tilstand at det måtte forventes at skulle af, som følge af underliggende sokkels porøse tilstand. KL føler sig misinformeret af BB's tilstandsrapport ved købet af ejendommen, da denne kun beskrev forholdet som mindre alvorligt med karakteren K1, at der er partielle områder hvor sokkelpuds er med mangelfuld vedhæftning til underlaget. KL konstaterer efterfølgende – først 4 år senere, at der var udarbejdet en tilstandsrapport 6 mdr. tidligere end den rapport hans køb af ejendommen var baseret på, hvor samme forhold var angivet som en alvorlig fejl med karakteren K2. Da KL ikke blev bekendtgjort med den tidligere rapport ved handlens indgåelse, mener KL ikke han har købt ejendommen på et fuldt oplyst grundlag og derfor i dag står med en ekstraordinær udgift, han ikke havde haft mulighed for at have taget højde for. KL kræver derfor BB draget til ansvar for en omkostning på kr. 43.375, som der er givet tilbud på fra en murer for at udbedre soklen hele vejen rundt (minus ved garage)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener han har angivet forholdet korrekt i sin tilstandsrapport, da han ved sin gennemgang for 4½ år siden ikke anså den mangelfulde vedhæftning så alvorlig og ikke i et omfang der berettigede til anvendelse af karakteren K2, som den foregående tilstandsrapport havde beskrevet forholdet med. BB mener ikke han kan klandres, for ikke at have været bekendt med den underliggendes sokkelstøbningens ringe kvalitet og porøsitet, da dette ikke var visuelt konstaterbart ved hans besigtigelse for 4½ år siden.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, tørt og ca. 7 grd.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tilstandsrapporten købet af ejendommen var baseret på, angav manglende vedhæftning af sokkelpuds mildere end, en 6 mdr. tidligere rapport, hvilket nu har givet KL omkostninger som ikke var forventet	Foto 1: Ejendommen xx. Ejendommen er opført i 1915. Der er fuld kælder og med støbt sokkel, kældervæg og fundament. Foto 2: KL har forsøgt at pudsreparerer enkelte stede, hvor der var opstået afskalninger i sokkelpuds, men har opgivet det, da han konstateres at den underliggende sokkelstøbning var meget porøs, hvor den nye puds ikke kunne hæfte. Foto 3: Område som er afrenset for det yderste løse sokkelpuds lag og klargjort til ny puds, men som er opgivet, da pudsen ikke kunne binde til underlaget. Foto 4: Der ses enkelte steder udbulinger i sokkelpudsen. Som følge af underliggende fugt med saltudtræk, har medført frostafskalninger/løsnet puds. Foto 5: Soklen fremstår umiddelbart i pæn og velholdt stand, men ved banketest på overflader, kan der konstateres flere områder med mangelfuld vedhæftning. Det skal dog understreges at den mangelfulde vedhæftning ikke er konstant overalt. Det kan endvidere konstateres flere steder, at der har været foretaget pudsreparationer gennem årene. Foto 6: Ved gavlhjørne mod sydøst er der enkelte lodretgående hårfine revner i pudslaget. Foto 7: Ind mod gården fremstår sokkelpuds relativ intakt, men med flere områder med mangelfuld vedhæftning. Foto 8: Ved et enkelt område er der banket helt ind i selve soklen, hvor det hermed kunne konstateres at sokkelstøbningen består af en svag betonblanding (formentlig med tilsætning af kalkmørtel) iblandet både små og store sten. Støbningen fremstår porøs og har ikke den hårdhed, der fremstilles i dag. Men må antages at være karakteristisk for en "betonstøbning" på opførelsestidspunktet i 1915. Foto 9: Underliggende sokkelstøbning er meget porøs og dermed ikke egent bærelag for et nyt pudslag. Foto 10: Kælderen er under udbedring for diverse fugtskader i diverse vægge. Foto 11: Tidligere loft og vægbeklædninger er nu demonteret og ydervægge fremstår i dag fugtige med afskalninger i overflader.

	Foto 12: BB har anført flg. I sin tilstandsrapport for kældervægge: K1: Der forekommer salpeterudtræk på kælderydervægge i kælderrum mod syd-vest. Der kunne desuden måles forhøjet fugtindhold i kældervægge. Note: Forholdet vurderes at være af forventelig karakter kælderens alder taget i betragtning. Samt for Indvendig vægeklædninger: K3 Kælderrum mod nord-øst og nord-vest er med pladebeklædninger på kældervægge, og der ses skjolder på beklædninger. Note: Da der kunne måles forhøjet fugtindhold i kældervægge, vurderes der at være risiko for skader bag beklædninger. I sin rapport af 26.8.2014 har BB har anført flg. Under pos 4.2 Sokkel: K1: Partielle områder hvor sokkelpuds er med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Samt flg. ved pos 4.3 for udvendige trapper: K1: Revner og afskalninger i udvendig trappe ved bagindgang samt i udvendig kældertrappe Tidligere tilstandsrapport dateret 9.2.2014 udført af anden BB er der anført flg. Under pos. 4.2 sokkel: K1: Der er mindre bevægelsesrevner i fundamenter der fortsætter op i facader, mod gade og mod gårdrum. Note: Det skønnes at der fortsat må påregnes lidt bevægelser i fundamenter, med deraf følgende ekstra vedligeholdelse. K2 Der er en del sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning til underlag, mod gade og mod gårdrum. Note: Der må påregnes nedsat styrke på sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning til underlag.
Ad 1. Konklusion:	Det må konkluderes at der i dag kan konstateres, at forekomme sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning flere steder. Hvorvidt den mangelfulde vedhæftning i dag har været lige så udtalt, som ved den bygningssagkyndiges besigtigelse for 4½ år siden, <u>kan ikke eksakt fastslås af skønsmanden</u>. Men skiftende vejrlig ved sommer og vinterskift, har utvivlsomt medvirket til at sokkelpuds har løsnet sig mere nu, end dengang. Den underliggende sokkelstøbnings ringe kvalitet og porøsitet, medfører at et nyt pudslag ikke umiddelbart kan hæfte, uden en dyberegående forbehandling. Dette forhold har dog ikke været visuelt konstaterbart for BB ved dennes besigtigelse for 4½ år siden. Da alle tilstandsrapporter inden for de sidste 6 år før handlens indgåelse er "juridisk aktive" og dermed obligatorisk materiale der skal udleveres til en køber af ejendomsmægleren, findes det bekymrende, at dette ikke er sket. Da det muligvis kunne have givet KL anledning til at vurdere forholdet nærmere selv.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da grænsen mellem en K1 karakter og en K2 karakter ikke er knivskarp, er det en faglig skønsvurdering en bygningssagkyndig må foretage i hvert enkelt tilfælde. Det primære i den aktuelle sag, er at den mangelfulde pudsvedhæftning <u>er</u> blevet nævnt af BB – om end med en mindre alvorlig karakterangivelse, end i den 6 måneder tidligere rapport. Hvorved en forbruger må anses at være blevet informeret om forholdet. I det Skønsmanden anfører ovenfor: <i>"skiftende vejrlig ved sommer og vinterskift, har utvivlsom medvirket til at sokkelpuds har løsnet sig mere nu, end dengang"</i> – Må skønsmanden afholde sig fra eksakt at vurdere hvorvidt karakteren K1, eller K2 har været mest korrekt at anvende ved BB's besigtigelse den 26.8.2014. Såfremt forholdende dengang har været de samme som nu, er det skønsmandens vurdering, at karakteren K2 har været mest retvisende. Skønsmanden finder endvidere skades – og notebeskrivelse i tilstandsrapporten af 9.2.2014 væsentlig mere informativ og korrekt beskrivende for skadesforholdet – som det kan konstateres i dag.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt forholdet den gang har været som i dag, er det skønsmandens vurdering, at punktet kunne have været anført som flg: K2: Der er en del sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning til underlag, mod gade og mod gårdrum. Note: Der må påregnes nedsat styrke på sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning til underlag.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Under henvisning til det i dag konstaterbare, må det erkendes at en total om pudsning med en dybdegående behandling af den porøse betonsokkel er påkrævet for at kunne opnå et holdbart resultat. Hvorved det fremsendte tilbud på kr. 43.375 må anses at være realistisk.
Ad 1. Forbedringer:	Da facadepuds har en forventet levetid på 40 – 50 år (og puds i sokkelniveau endnu kortere), må det nu over hundrede år gamle puds generelt anses, at have gennemlevet sin forventede levetid – trods løbende vedligeholdelse. Forbedringsandelen kan derfor sættes til 90 %
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen.