

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1 Der klages over at BB ikke har udarbejdet tilstandsrapporten fyldestgørende nok.
Klagers påstand:	KK overtager ejendommen 1. juli 2018, og registrer flere afskalninger (end dem der er nævnt i tilstandsrapporten at forstå), ca. efter 3-4 måneder. KK forsøger at afrense udhus og læmur med højtryksrenser, men det fjerner mere end malingen. Afskalningerne fortsætter og er stadig i udvikling. Der klages således over at BB ikke har gjort anmærkninger i tilstandsrapporten om at de nævnte pudsudfald kan skyldes anvendelse af forkert maling type. De nævnte pudsafskalninger som i tilstandsrapporten er givet karakteren K1, burde have fået K3 eller UN.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB fastholder at der ikke er begået fejl karaktergivning i tilstandsrapporten, og oplyser at det er helt normalt at der gives K1 på pudsafskalninger på ældre huse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15°C Solrigt med let skydække Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen fremstår som en ældre renoveret byhus, med større garage/udhus og gårdsplads. Ejendommen fremstår med malet - pudset overflader. Forholdet er afvist af ejerskifteforsikringen, da tidsfristen for klage er overskredet med nogle kringen er oprindelig tegnet i [anonymiseret], som er gået konkurs. Efterfølgende er den overført til [anonymiseret].

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På ejendommen ses der på alle sider afskalning af maling. Mest udpræget er det på ejendommens nordøst side, ved indgangspartiet og øverst på facaden under gesims. På facaden mod sydvest (haven) er der enkelte områder med afskalninger under vinduet og i hjørnet ved sammenbygningen med garagen. På garagen og på læmuren ses områder hvor afskalningen er forsøgt udbedret. På gavlen mod nordvest er der ikke færdigmalet øverst på gavltrekanten. Hvor malingen afskaller, ses den oprindelige "maling" bag ved. Denne "maling" smitter lidt af ved berøring, og det skønnes at det der smitter af, er kalk.
Ad 1. Konklusion:	I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige - maj 2017 fremgår følgende bl.a. under pkt. 5.03.2 - Opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele 2. Ydervægge I forbindelse med undersøgelse af ydervægge bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold: • Udfældninger, misfarvninger, afskalninger og frostskeer • Facadebehandlinger, som medfører synlig eller målbar fugtophobning og efterfølgende frostskeer Det blev ved skønsforretningen aftalt at parterne skulle fremsende egne foto og foto fra salgsopstillingen og Google Street View. På baggrund af de modtagne foto kan det konkluderes at der på BB's besigtigelsestidspunktet var tre områder med mindre afskalning på sydøst facaden af QaraQen. (se bilaQ).

	KK klager over at BB ikke har gjort anmærkninger i tilstandsrapporten om at de nævnte pudsudfald kan skyldes anvendelse af forkert maling type og burde have fået K3 eller UN i stedet for K1. At vurdere hvilken malingstype der er anvendt, er en specialviden som ligger ud over hvad der kan forventes af en beskikket bygningssagkyndig. I det omfang som der ses afskalninger på foto fra Google Street View august 2018, vil det heller ikke give anledning til at så tvivl om den anvendte type maling, og derfor heller ikke at spørge ind til det hos sælger.
Ad 1. Fejl og forsømmelse:	I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige - maj 2017 er skadesbegrebet defineret i 5 hovedgrupper, hvor den tredje er fejl der kan føre til en skader. Håndbogen beskriver følgende under dette punkt: <i>Fejl</i>, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Det vil f.eks. kunne være: • udførelsesfejl (fx manglende ventilation af et tagrum og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter m.v., hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid m.v.) • materialefejl (fx udviklingsskader som var i de første asbestfri eternitplader der blev produceret i perioden 1984 til ca. 1988) • konstruktionsfejl (f.eks. dampspærre på den kolde side af konstruktionen). Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. BB har i tilstandsrapporten registreret følgende vedr. facaden:

	(K1) Murværket har enkelte mindre pudsafskalninger mod syd. Det vurderes at skadesbeskrivelsen er korrekt og BB har dermed ikke begået fejl eller forsømmelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	N/A
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	N/A
Ad 1. Forbedringer:	N/A
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen