

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Pudsrevner på ydervægge er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og vurderet for lavt med GUL.
Klagers påstand	KL anfører i sin klage, at revner i husets facader ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at den bygningssagkyndige ikke undersøgte facaderne tilstrækkeligt i forbindelse med sin gennemgang. KL lægger bl.a. til grund for klagen, at der i tilstandsrapporten med karakteren GUL er tale om kosmetiske skader, der kan udvikle sig på længere sigt, og ikke noget, der bør udvikle sig så drastisk i løbet af så kort tid. KL mener, at skaden burde have været markeret med RØD, så at dette kunne have været taget med i betragtning forud for købet af ejendommen, idet der er større omkostninger forbundet ved udbedring af forholdet. KL oplyser desuden, at der allerede 6 måneder efter overtagelsen, kunne konstateres mange revner udvendigt på den facademure, både vandrette og lodrette revner og revner i pudset i lysninger. Pudset lød hult/løst, når der blev banket på det. Skaderne havde herudover bredt sig indvendigt i tilbygningen i form af revner og fugtindtrængning med skimmelvækst på nogle af væggene. KL henviser til den påklagede tilstandsrapport nr. H-21 [REDACTED], skadespunkt 2 med ordlyden: <i>GUL Ydervægge har enkelte mindre revner, f.eks. mod syd/vest.</i> <i>Risiko: Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes at være nogen risiko, men kan udvikle sig over tid.</i> <i>Bemærkning: Revnerne kan opstå igen efter reparation.</i> Skaderne er anmeldt til ejerskifteforsikringen. som har afvist dækning af forholdet.
Den bygningssagkyndiges forklaring	BS har ikke personligt afgivet forklaring om forholdet, men sagen er behandlet af dennes arbejdsgivers kvalitetsafdeling (BS' AG). BS' AG har behandlet klagen ved udarbejdelse af en besigtigelsesrapport af 19. april 2023. Klagen afvises med henvisning til, at BS i tilstandsrapporten har beskrevet revner i husets facader under skadespunkt 2 med en GUL. Der henvises her til vurderingsskalaen i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige med følgende ordlyd:

	<i>"Gul: Alvorlige skader. Vurderingen "Gul" beskriver skader, som medfører alvorlige konsekvenser på længere sigt. Det betyder, at den bygnings-sagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion svigter, og at det kan medføre skader på andre bygningsdele. Længere sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt efter en periode på ca. 2 år."</i> BS' AG henviser desuden til tilstandsrapportens opmærksomhedspunkter side 5-7, hvor der blandt andet fremgår følgende: <i>"Mange nye huse er opført med en udvendig isolering, som er afsluttet med puds. Ønsket om en bedre isolering af ældre huse har medført at også disse er kan være blevet isoleret udvendig. En udvendig isolering kræver regelmæssige eftersyn da overflader og er sårbare og eventuelle skader bør udbedres straks, idet at eventuelt indtrængende vand kan give store følgeskader".</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet	18°C og skyet.
Øvrige forhold	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Forkert beskrevet skade	Det kunne ved besigtigelsen for skønsforretningen konstateres, at der i husets stue mod sydvest er mindre revnedannelse og opfugtning af indvendige ydervægge. Dette gælder indvendig gavlmur mod syd samt indvendig facademur mod vest. Der kunne måles væsentligt forhøjet fugtindhold i de indvendige ydermure (op til 80 %). Forholdet er værst i væggenes øverste dele, hvor der ses skjolder og udbulninger. Der kunne ikke måles væsentlig forhøjet fugt i fodpaneler ved gulv. Udvendigt kunne konstateres flere revnedannelser, som også her er koncentreret omkring hjørne mod sydvest på både gavl og facade. Der kunne konstateres udbulninger og afskydning af pudslaget omkring revnerne enkelte steder. Ved besigtigelse af husets øvrige facader og gavle fandtes ikke væsentlige skader. Det var ved besigtigelsen ikke muligt at besigtige taget på nærmere hold på grund af husets højde, men det kunne fra terræn konstateres, at der er tydelige revnedannelser i aluminiumsinddækningerne mellem tagpaptaget og husets facader, som er synligt fra terræn to steder mod syd og vest. KL oplyste ved besigtigelsen for skønsforretningen, at skaderne på inddækningskanterne ved taget var sket i forbindelse med en storm efter overtagelsen af huset, og KL mente ikke, at forholdet havde betydning for det indklagede forhold.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at huset ved besigtigelsen for tilstandsrapporten har været med flere mindre revner som beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2. Det vurderes samtidig med udgangspunkt i KL's oplysning om stormskade på taget, at skadernes nuværende omfang med opfugtning og udbulninger samt løs puds er opstået efter besigtigelsestidspunktet, og at dette forhold ikke skyldes fejl i facadernes konstruktion. Skadesudviklingen siden BS' besigtigelse må tilskrives utætheder i inddækninger mellem tagpaptaget og facaderne. De konstaterede skader på inddækningskanter mellem tagpaptag og husets facader er placeret umiddelbart over de områder, hvor skadesudviklingen er mest synlig, og hvor fugtmålinger viste det største udslag.

	At fugtmålinger er med størst udslag øverst på indvendige vægge, understøtter denne konklusion. Ovenstående taget i betragtning vurderes BS' skadesbeskrivelse at have været korrekt. BS har givet husets oprindelige skader karakteren GUL. Denne beskrivelse og skadeskarakter vurderes at være korrekt, idet den efterfølgende skadesudvikling ikke er sket under normale påvirkninger, men skyldes senere tilkomne forhold, som ikke har været konstaterbare ved besigtigelsen for tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	-
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	En udbedring af skaderne vil kræve udskiftning af inddækninger ved tag-paptaget på ca. 10-15 meter. Både udvendige og indvendige overflader skal totalrenoveres efter grundig udtørring af konstruktionerne. Udbedring af skaderne vurderes at beløbe sig til 97.500,00 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer	Forholdet er en reparation uden nedskrivning for forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt	-