

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ukorrekt afslutning af tag er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og har givet synlige fugtskader indvendigt.															
Klagers påstand:	Det er KK's opfattelse, at BB ikke har beskrevet skader, som nu er konstateret i besigtigelsesrapport, udarbejdet af bygningsrådgivning, Anonymiseret af d. 10. februar 2024. I besigtigelsesrapporten er der anført, at årsagen til de skader, som KK har i bagmur, primært i stueetagen, skydes skader, hvor taget sammenbygges med gavlmuren. Dette forhold burde efter KK's opfattelse have været anført i tilstandsrapporten. I forbindelse med ejendomshandlen aftalte sælger og KK, at gavl mod syd skulle omfuges, da der var nogle bemærkninger i tilstandsrapporten, som gjorde, at gavl havde behov for en omfugning. Dette arbejde pågik i forbindelse med, at KK flyttede ind .															
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS henviste til tilstandsrapportens skadesbeskrivelse 2, 4 og 5 i tilstandsrapporten, hvor følgende er anført: <table><tr><td>2</td><td></td><td>Der er flere større revnedannelser i murværk i gavl mod syd. Der er vandrette revner i murets gesims mod haven.</td><td>Revnedannelserne er af en sådan art, at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt.</td><td>-</td></tr><tr><td>4</td><td></td><td>Rygningsmørtel er revnet flere steder. Mod vest er der faldet mørtel ud.</td><td>Manglende tæthed kan på længere medføre indtrængning af fygesne og slagregn i tagrummet med skade til følge i de omkringliggende konstruktioner.</td><td>-</td></tr><tr><td>5</td><td></td><td>Tagsten ligger skævt i områder og slutter stedvist ikke tæt til hinanden. Se væsentligst omkring tagvinduer mod haven.</td><td>Revne tagplader giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.</td><td>-</td></tr></table> Herudover henviser BS til sælgeroplysninger, hvor sælger ikke har oplyst om vandindtrængning, og at der i forbindelse med BS's besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke kunne ses skader på væg og loft efter vandindtrængning.	2		Der er flere større revnedannelser i murværk i gavl mod syd. Der er vandrette revner i murets gesims mod haven.	Revnedannelserne er af en sådan art, at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt.	-	4		Rygningsmørtel er revnet flere steder. Mod vest er der faldet mørtel ud.	Manglende tæthed kan på længere medføre indtrængning af fygesne og slagregn i tagrummet med skade til følge i de omkringliggende konstruktioner.	-	5		Tagsten ligger skævt i områder og slutter stedvist ikke tæt til hinanden. Se væsentligst omkring tagvinduer mod haven.	Revne tagplader giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.	-
2		Der er flere større revnedannelser i murværk i gavl mod syd. Der er vandrette revner i murets gesims mod haven.	Revnedannelserne er af en sådan art, at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes på længere sigt.	-												
4		Rygningsmørtel er revnet flere steder. Mod vest er der faldet mørtel ud.	Manglende tæthed kan på længere medføre indtrængning af fygesne og slagregn i tagrummet med skade til følge i de omkringliggende konstruktioner.	-												
5		Tagsten ligger skævt i områder og slutter stedvist ikke tæt til hinanden. Se væsentligst omkring tagvinduer mod haven.	Revne tagplader giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.	-												
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Dejlign sommerdag, med høj sol og ca. 20 grader.															
Øvrige forhold:	Ingen yderligere forhold.															

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Ukorrekt afslutning af tag er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og har givet synlige fugtskader indvendigt.	Ejendommen er opført i 1953 som et dobbelthus med rødt tegltag og murede facader. Ydermuren er med hulmur, og bagmuren er tilsvarende formuren opført i mursten, indvendigt pudset og malerbehandlet. I forbindelse med skønsforretningen fremviste KK såvel skader indvendigt på bagmur og gavl, som fremstod omfuget. Ligeledes blev sammenbygning mellem sydgavlen og tegltaget fremvist. Indvendigt: I stueetagen forekom der store områder med løst puds, løstsiddende tapet og stedvist begyndende udblomstringer af salpeter. I lysningen til vinduerne kunne der konstateres kraftig fugtpåvirket murværk. På 1. sal kunne der primært i lysning over vindue i soveværelse ses fugtpåvirket murværk. Ellers kunne der ikke ses synlige skader i bagmuren. Udvendigt fremstod den synvendte gavl omfuget med meget hårde fuger. Ved overgang gesimskant i gavl til tagstenene kunne der ses mindre områder med fin revnedannelse og enkelt steder løstsiddende puds. KK oplyser, at problemet primært forekommer om vinteren og er ikke taget til, når det regner. Der forekommer ingen synlige tegn på fugtindtrængning indvendig på 1. sal langs skråvæggen mod gavlmuren eller for den sag skyld udvendigt øverst på murværket under tagstenene. Gavlmuren fremstår meget blank, og det vurderes, at gavlmuren er behandlet med silikonevand/ glasvand.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at årsagen til de indvendige fugtproblemer, som kunne registreres i den sydvendte gavlmur, IKKE skyldes de forhold, som er beskrevet i den af KK fremlagte besigtigelsesrapport, udarbejdet af bygningsrådgivning Anonymiseret d. 10. februar 2024.09. Det syns- og skønsmandens vurdering, at de revner og tagstens placering i forhold til gesimskanten ikke vil kunne forårsage de fugtskader i den indvendige bagmuren, som kunne registreres i forbindelse med afholdelse af skønsforretningen.

	Årsagen til de fugtskader, som kunne konstateres, vurderes at skyldes, at der er fuget med en meget cementholdig mørtel i forbindelse med omfugningen af gavle. Når der er meget cement i mørtlen, bliver mørtlen til beton og er derved ikke diffusionsåben, og murværket vil ikke "kunne ånde". Når et evt. damptryk opstår i murværket, hvilket ofte sker i hulmursisolerede hulmure, vil der kunne ske kondensdannelse tæt på bagsiden af formuren i hulmuren. Normalt vil dette damptryk kunne diffusere ud i det fri eller evt. kondens kan afgives til formuren til det fri. Dette er ikke muligt med en hård mørtelfuge, og når murværket er behandlet med silikonevand. Kondensvand bliver inde i hulmuren og ophobes i hulmursisoleringen, som efterfølgende giver de fugtskader, som ses indvendigt på bagmuren, primært i stueetagen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået en fejl eller forsømmelse. De fugtskader, som kunne ses i forbindelse med skønsforretningen, var ikke en tilstand i forbindelse med BS's gennemgang for udarbejdelse af denne sags tilstandsrapport, hvilket KK også bekræftet ifm. skønsforretningen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at samtlige fuger skal fræses ud på ny, og den hårde mørtel skal fjernes. Den våde isolering, som er i hulmuren skal suges ud, og alt puds på de indvendige vægge skal bankes af. Derefter skal der ske en udtørring af hele gavlmuren, inden der kan foretages en ny hulmursisolering, omfugning og indvendig oppudsning. Ovenstående skønnes at kunne udføres kr. 240.000, -
Ad 1. Forbedringer:	Henset til at KK overtog en nyomfuget gavl, er det syns- og skønsmandens vurdering, at udbedring ikke udgør en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der kunne opnås et forlig, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	Ikke noget under evt.