

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over misfarvninger / skjolder nederst i flere ydervægge og skillevægge i værelser, mellemgange, stue og pool rummet. KK mener det sandsynligvis pga. fejl i bagvedliggende konstruktioner.
Klagers påstand:	KK oplyser at han overtager huset d. 22.08.2020 og kort efter overtagelsen ser misfarvningerne, som han mener burde fremgå af tilstandsrapporten, hvilket de ikke gør. Sommerhuset er udlejet 4-6 uger inden KK overtager sommerhuset. KK oplyser at Feriepartner står for klargøring af huset så KK ser ikke huset så tit. KK oplyser desuden at han har fornemmelsen af at huset altid står med en vis varme på.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyser at han har set misfarvningerne ved besigtigelsen, men vurderer der er tale om manglende vedligeholdelse og slid på væggene efter hyppig rengøring (når der er tale om et udlejningssommerhus) BB oplyser at han har fortaget fugtmålinger ved besigtigelsen uden at konstatere fugt, hvilket han også har informeret KK om i mail tidligere.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet 9°C Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Sommerhuset er et fuldmuret sommerhus med stråtag fra 1992. Gulve er med terrændæk på isolering og hulmurene er isolerede. På skønsforretningen var KK i gang med at renovere de nordvestlige værelser, hvor der bl.a. var udtaget mursten i ydervæggene for at lave nye el-udtag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Der ses mørke misfarvninger nederst på væggen i pool rummet, stue/alrum og alle værelser, mest udpræget er det dog i pool rummet. I værelserne var der også lidt mørke misfarvninger lidt oppe på væggene og på lofterne ved ydermurene. I pool rummet er misfarvningerne at se over sokkelklinke og i vinduesfalsen. Der ses også mørke misfarvninger på vinduesrammen i pool rummet. Der kunne ikke måles forhøjet fugt nogle af de steder hvor der er mørke misfarvninger. Der kunne heller ikke konstateres fugt de steder hvor der var taget mursten ud. Disse steder kunne der heller ikke konstateres mørtel i bunden af muren som normalt giver en kuldebro. Der kunne konstateres pap i bunden af hulmuren og der kunne konstateres hul i pappet ud for det sted hvor hullet var lavet, hvorfor det skønnes at være sket i forbindelse med udtagning af murstenen. I badeværelset der er i tilknytning til pool rummet, kunne der under håndvasken ses mindre afskalning af maling, og "udposninger" af malingen. Ved fugtmåling kunne der konstateres noget forhøjet fugt flere steder under håndvasken. På modsatte side af væggen hvorpå håndvasken sidder er spabadet monteret med tætsluttende fuge op mod væggen. Der kunne ikke måles fugt over spabadet.
Ad 1. Konklusion:	Jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige af maj 2017 afsnit 5.03.2 "Opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele" står følgende bl.a. under punkt 2 Ydervægge: <i>I forbindelse med undersøgelse af ydervægge bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:</i>

- *Fugt (synlig og målbar) i vægge som følge af opstigning af grundfugt, defekte installationer og vægbeklædninger*

Iht. BB har han fortaget fugtmålinger i ydervægge uden at der er fundet fugt, og det samme har gjort sig gældende ved syn og skøn.

Huset er opført i 1992 under Bygningsreglement 1985 for småhuse, hvor der under punkt 5-varmeisolering henvises til SBI 147 – Konstruktioner i småhuse. I SBI 147 fremgår det at der ikke blev etableret kuldbrosafbrydelse imellem terrændæk og vægge på daværende tidspunkt.

De mørke misfarvninger vurderes at kan være termisk sortsvertning/støv figurer som skyldes det der i Byg-erfa blad (49) 12 12 29 er beskrevet som små, svævende partikler i indeluften der flyttes over store afstande i rummet ved almindelige luftbevægelser.

Derudover foretager partiklerne hele tiden små tilfældige bevægelser – de såkaldte „Brownske molekylbevægelser“, dvs. en form for vibration, som dæmpes ved faldende temperatur. Når en partikel er nær en kold overflade, fx en kuldebro på væg eller loft, afkøles den, og vibrationshastigheden nedsættes. Herved indfanges partiklen ofte i ruheder på den kolde overflade, som derved bliver mørkere. Partiklerne kan blive elektrisk ladede (statisk elektricitet), hvilket har betydning for afsætning og fastholdelse af partiklerne på vægoverfladen. Partikelafsætningen benævnes termisk sortsvertning eller støvfigurer. De fremtræder kraftigst på lyse overflader og dannes lettere på en ru, fx plastmalet, overflade end på en tilsvarende oliemalet.

I værelserne kunne de mørke misfarvninger også ses på loftet langs ydervæggene, hvor der ofte i huse af denne alder vil trække kolde luft ind, da dampspærreerne formodentlig ikke er helt tætsluttende.

	Jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige af maj 2017 afsnit 5.03.2 "Opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele" står følgende bl.a. under punkt 6 Vådrum: <i>I og omkring vådrum forventes den bygningssagkyndige i videst muligt omfang at foretage fugtmålinger (med indstiks-, overflade- og / eller kapacitetsfugtmåler), hvor relevante områder er tilgængelige.</i> Vedr. fugt under håndvasken som blev konstateret ved syn & skønsforretningen, vurderes det at der er en utæt samling på vand eller afløbsrør som er skjult i væggen. Såfremt BB havde foretaget fortaget fugtmålinger i badeværelset som beskrevet i håndbogen, ville BB have kunnet konstatere fugten.
Ad 1. Fejl og forsømmelse:	Vedr. de mørke misfarvninger kunne BB ikke måle fugt, nogen steder i huset. At BB vurdere det som et vedligeholdelsesanliggende, vurderes der ikke at være noget forkert i. På baggrund af dette vurderes det at BB ikke har begået fejl eller forsømmelse ved ikke at have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
	Vedr. fugt under håndvasken, burde BB have foretaget fugtmålinger og beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, hvormed BB har begået fejl og forsømmelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Vedr. fugt under håndvasken burde BB have beskrevet forholdet som følgende under vvs-installationer: UN Der kan måles forhøjet fugt under håndvasken i badeværelset ved pool rummet. Note: Det er ikke muligt visuelt at konstatere hvor fugten kommer fra, hvorfor forholdet bør undersøges nærmere.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at prissætte udbedringsomkostningerne da forholdet ikke er fuldt oplyst/undersøgt, og årsagen til fugten ikke er lokaliseret.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.