

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1 Forkert karaktergivning og beskrivelse af skader på syd facaden.
Klagers påstand:	K.K. klager over at B.B. har givet en forkert vurdering af skader på betonfacaden mod syd, ved at give den karakteren "GRÅ HUS" og skrive at der ikke er risiko for følgeskader, hvilket der er da der er vandindtrængninger i væg og gulv. K.K. opdagede fugten i gulvet på begge etager ca. 14 dage efter overtagelse, da de var i gang med at renovere ejendommen. De konstaterede fugten i alle tre værelser mod syd. Fugten kom til syne da de fjernede gulvbelægningen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. konstaterede ikke noget der indikerede fugtindtrængninger ved besigtigelsen. B.B. begrundede de forskellige karakterer og skades- og risikobeskrivelser med at der også er forskel på skaderne og omfanget af skaderne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	6°C Tørt, sol med enkelte skyer. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en arkitekttegnet villa fra [redacted] opført i betonsandwichelementer med 10cm betonbagmur, 10cm batts og 10cm betonformur med blotlagt bakkesten i facaderne. Indvendig er der forsatsvæg af gipsplader på alle ydervægge. Forsatsvæggen er ikke en del af den oprindelige konstruktion, men tilføjet til bygningen efterfølgende (før K.K. købte ejendommen).

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at der var flere revner og afskalninger på husets syd facade. Revnerne er konstateret både under og over vinduet og på hjørnet mod vest, og afskalningerne ses flere steder på facaden og på hjørnet mod vest. Ved afskalningerne ses armeringsjernet blotlagt og med korrosion. For at undersøge om der er/var fugt i væggen blev der indvendig foretaget fugtmålinger med kapacitiv måler (Tramex ME5) på forsatsvæggen mod syd, og det kunne konstateres at der er forhøjet fugt over, i falsen og under vinduet, samt i bunden af væggen i nederste etage. I øverste etage blev der ikke målt forhøjet fugt.
Ad 1. Konklusion:	I tilstandsrapporten er skade på syd facaden (skade 1 og 3) beskrevet som følgende: 1 GRÅ HUS <i>Skade:</i> <i>Der er afskalning og tæret armering i facade enkelte steder mod syd og mod øst.</i> <i>Risiko:</i> <i>Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling eller følgeskader.</i> 3 GRÅ HUS <i>Skade:</i> <i>Der er afskalning i facade ved hjørne mod sydvest.</i> <i>Risiko:</i> - Revnerne i syd facaden er således ikke registreret i tilstandsrapporten, hvilket de burde være, med det omfang som revnerne har.

	Det bemærkes også at alle andre skader med afskalninger, blotlagt armering og revner fået karakteren "GUL HUS"
Ad 1. Fejl og forsømmelse:	Det vurderes at B.B. har begået fejl ved ikke at beskrive revnerne i syd facaden, og kun at give karakteren GRÅ HUS for afskalninger og blotlagt armering, samt at beskrive at det ikke vurderes at medføre risiko for væsentlig skadesudvikling. Blotlagt armering i facaden vil korrodere giver risiko for yderlig skadesudvikling på sigt. Derfor burde de to skader være karaktergivet med GUL HUS og risikobeskrivelse der svare til karakteren. At jeg vurdere skaden ikke får RØD HUS pga. de konstaterede fugtindtrængninger skyldes at det vurderes at der ikke var indikationer på fugtindtrængninger ved udarbejdelse af tilstandsrapporten (Var først synlig ved demontering af gulvbelægning).
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport vil en korrekt registrering være beskrevet som følgende: 1 GUL HUS Skade: Der er revner og afskalning og tæret armering i facade flere steder mod syd og mod øst. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt. 3 GUL HUS Skade: Der er afskalning i facade ved hjørne mod sydvest. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	K.K. har indhentet tilbud på udbedring, ved at beklæde facaden så der ikke sker yderlig fugttilførsel.

	Tilbuddet er oplyst til kr. 95.000,00 inkl. moms. Udbedring af revner og afskalninger samt korrosionsbeskyttelse af armering er iht. betonhåndbogen muligt men det vil være omkostningstungt, derudover vil det medføre en farveforskel på facaden, som dog vil fortage sig over tid. Omkostninger til udbedringer af beton facaden mod syd (revner og afskalninger) skønnes at kan udføres for kr. 50.000,00 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ved udbedring af beton, vurderes det ikke at udgør en forbedring, hvorimod en beklædning på facaden vil udgøre en væsentlig forbedring som anslås til en forbedrings værdi på 75%
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Forlig blev drøftet men afvist.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.