

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10037

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Omfattende afskallinger af mursten på vest- og sydgavl.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, 28 grader.
Øvrige forhold:	Klager oplyste, at der er tegnet ejerskifteforsikring med en selvrisiko på kr. 30.000. Klager oplyste, at ejendommen blev overtaget den xx.xx.2009, af huset var blevet omfuget ca. år 2006/2007 og at afskallinger blev konstateret februar/marts 2010.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev drøftet. Indklagede ønskede ikke at drøfte forlig, idet han ikke mener, at han har begået en ansvarshavende fejl.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Omfattende afskallinger af mursten på vest- og sydgavl.
Ad. 1: Klagers påstand:	Den bygningssagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at der var udskiftet nogle mursten på facaderne mod syd og vest, at der var foretaget en omfugning med cementfuger, hvilket har forårsaget de konstaterede skader.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet har været som anført i tilstandsrapporten. At der nu kan konstateres skader skyldes andre forhold, som ikke har noget med rapporten at gøre. At det ikke i rapporten er anført, at der er udskiftet sten, skyldes, at det er normalt ved bygninger af samme alder og konstruktion, at der er udskiftet sten.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ejendommen er opmuret med cellesten. Der er ingen udhæng på bygningen. Alle facader er blevet omfuget for 3-4 år siden samt det ses, at enkelte mursten er blevet udskiftet. Omfugningen er sket ved udkradsning i ca. 20 mm dybde og udfuget med en cementmørtel, som er trykket. <u>Sydfacade:</u> Der er ca. 20 sten, som er blevet udskiftet, foto 1 og 2. Der er ca. 15 sten, som er mere eller mindre frostsprængte/afskallet, foto 2 og 4.

	<u>Vestfacade:</u> Det vurderes, at ca. 15-20 sten er udskiftet. Ca. 20 % af murstenene er frostskaadet/afskallet, foto 4-8. Det ses, at den nye fugemørtel trækker skaller af kant på murstenen, foto 3 og 4.
Ad 1. Konklusion:	Årsag til skadet murværk skyldes, at der er anvendt cellesten (mangehulsten) samt at den foretagne omfugning er sket med en meget stærk cementmørtel, sandsynligvis i blanding 1:4. Cellesten er mere fugtsugende end en mørtelfuge. I forbindelse med den hårde frost i vinter 2009/2010 er den fugt, der er trængt ind i murstenen frosset, hvorfor der sker de konstaterede skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige skal ikke kontrollere styrken på fugemørtlen. De konstaterede skader kunne derfor ikke forudsiges. Som en oplysning til evt. køber kunne der i rapporten være anført, at det ses, at flere mursten er udskiftet, som så ville være en oplysning om, at der har været problem med defekte sten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Facade mod syd og vest rives ned, hvorefter der opføres en ny skalmur, som udfuges med en mørtelfuge. Øvrige facader behandles med Dynasytan for at hindre fugt trænger ind i stenene. Samlet udgift kr. 97.000. Heraf udgør imprægnering kr. 13.500.

Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes, at imprægnering er en 100 % forbedring, idet denne er for at hindre fremtidig skader. Nyt murværk vurderes at være 50 % forbedring.
---------------------	---