

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13093

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 19. september 2013 kl. 10:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Dårlig udført fugearbejde, løs mørtel og udfaldne fuger i den udvendige murede facade.
Klagers påstand:	Der klages over at der er revner i fuger samt løse fuger i gavle mod nord og syd samt i facade mod øst. I facade mod vest er der enkelte fuger, som er løse. K.K. har konstateret at fuger nævnt i tilstandsrapporten, som senere er blevet frikendt i efterfølgende allonge, har vist sig skadede i et omfang, der betyder, at B.B. Ikke burde have ændret/fjernet bemærkningerne i tilstandsrapporten. K.K. mener at selv uden allongen, der fejlagtig fjerner/udraderer tilstandsrapportens bemærkninger om fuger, ville tilstandsrapporten ikke være retvisende for de skadede fugernes tilstand. K.K. mener, at murfugernes dårlige kvalitet burde være konstateret ved huseftersynet og fremgå af tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet. K.K. ville i forbindelse med huskøbet have haft mulighed for at forhandle i prisen eller aftale en udbedring af forholdene med sælger, såfremt murfugernes tilstand havde været kendt. K.K. har modtaget et udbedringstilbud på kr. 111.250 inkl. moms og stilladsudgifter. K.K.'s krav er betaling af selvrisko ved ejerskifteforsikringen på kr. 5.000.-
Den bygnings-sagkyndiges forklaring:	B.B. Afviser kravet, med den begrundelse at de udfaldne fuger har udviklet sig henover vinteren. BB. mener at de udfaldne fuger der kan registreres i dag kun findes få steder og var ikke registrerbare i april måned sidste år. De udfaldne fuger fra ganske få steder er forårsaget af vinteren med frost og tø, hvilket også fremgår af billedmaterialet fremsendt fra forsikringsselskabet (bilag2)
Vejret på besigtigelses-tidspunktet:	Sol – letskyet.
Øvrige forhold:	K.K. oplyser, at der er tegnet ejerskifteforsikring ved xx, som har accepteret skaden.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Mangelfuld udførte murfuger på udvendig facader.	Ejendommen er en 1½-plans villa opført i 2011. Foto nr. 1. Ifølge tegningerne er ydervæggene udført som hulmur, opbygget af 100 mm letklinkerblokke indvendig, 200 mm isolering og 108 mm teglsten udvendig. Teglstensmuren skønnes opmuret og fuget i en arbejdsgang (dvs. uden udkradsning og brug af særlig fugemørtel) Fugerne trykkes til og færdiggøres i en arbejdsgang i takt med, at murarbejdet skrider frem. Hvis fugerne ikke trykkes omhyggeligt, mens mørtelen er plastisk, bliver de porøse og styrken reduceres. Herved kan der både opstå huller i studsfigurerne og spalter eller revner mellem liggefugerne og den overliggende mursten. Ved besigtigelse kunne der konstateres porøse og grove fuger med dårlig komprimering i større og mindre områder på alle facader, hvilket bl.a. kan ses på frontispicen mod øst, hvor man også kan se at der er foretaget efterfugning. Foto nr. 2. Det skønnes, at der er områder med dårlig komprimerede fuger og stedvis manglende fyldning af studsfigurer, som kan medføre utætheder i murværket med heraf følgende indtrængning af vand, hvilket K.K. har oplevet ved et vindue. Der er på alle facader især på sydgavl områder med fuger, der har småhuller og revner, som kan skyldes manglende komprimering af fugerne. Foto nr. 3 og 4. På sydfacaden er der enkelte huller i studsfigurer. Foto nr. 5. Den dårlig komprimerede fuge, som er blevet porøs, kan give grobund for mos, hvilket kan konstateres på sålbænke mod vest. Foto nr. 6.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Konklusion:	Det skønnes nødvendigt at reparere fugerne ved partiel omfugning og stedvis i større sammenhængende felter. Reparationen kan foregå ved udfræsning af murværkets fuger i fuld bredde til mindst 15 mm dybde og hvor der er huller og svag mørtel skal dybden øges. Herefter udføres nyt fugearbejde.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Efter S.S.'s opfattelse har der i et omfang været revner og udfaldne fuger til stede ved B.B.'s udarbejdelse af TR af 19-04-2012. B.B. har i tilstandsrapporten under punkt 3.1. givet karakteren K1 med følgende tekst: <i>I begge gavle er der i forskælningen, som er oppudsningen mod tagstenene nogle enkelte fine revner.</i> <i>I gavlmuren mod syd er der øverst på gavltrekanen lidt udfald af mørtel fra enkelte studs-fuger.</i> <i>I kvisten mod øst er der øverst lidt udfald af mørtel fra enkelte studs- og liggefuger.</i> B.B. har den 18-07-2012 udarbejdet Allonge 1 med følgende bemærkninger: <i>Med henvisning til tilstandsrapporten af den 19-04-2012 er følgende skader udbedret:</i> <i>Punkt 3.1 Facader/gavle første afsnit.</i> <i>De enkelte studs- og liggefuger på kvisten mod øst er blevet fuget om.</i> <i>Punkt 3.1 Facader/gavle andet afsnit.</i> <i>De enkelte studs- og liggefuger på gavlen mod syd er blevet fuget om.</i> <i>Alt er udbedret håndværksmæssigt korrekt og jeg kan anbefale, at der bliver set bort fra disse punkter.</i> Det er en fejl, at der er skrevet en allonge til tilstandsrapporten, såfremt der stadig var huller og revner ved fugerne, men det kan ikke udelukkes at de konstaterede fugeudfald på især sydgavl og kvisten (frontispice) er kommet hen over vinteren som B.B. hævder. Der er tydelige tegn på fugereparation på alle facadesider som udbedring af tidligere konstaterede skade.

	Ejendommen er ifølge BBR opført i 2011 og B.B. har udarbejdet TR. 19-04-2012 hvilket svarer til at ejendommen har været udsat for 1 vinter før og 1 vinter efter udarbejdelse af tilstandsrapporten. De konstaterede skader kan skyldes flere årsager. Frostpåvirkninger (af opfugtet murværk) inden hærdningen. For lidt bindemiddel i murermørtelen. For stærk syrekonzentration. For hurtig udtørring af murværket. Utilstrækkelig trykning af fugerne. Ved efterfugning under udførelsen af murarbejdet kan der forekomme senere afskalninger, fx hvis murværket er mangelfuld udkradset og dårlig rengjort, hvilket kan være årsagen til nye fugeudfald. Huseftersynet omfatter en visuel gennemgang af huset der afdækker alle synlige skader eller forhold der kan udvikle sig til skader. Det kan ikke afgøres om de nu synlige skader er opstået som følge af sidste vinter. Meget tyder på at opmuringen og fugeafslutningen ikke er udført korrekt og som følge heraf bør skalmuren undersøges nærmere. Det skønnes at kræve ekspertviden og nærmere undersøgelse for at afgøre om murværket og de udførte murfuger er udført korrekt.
Ad 1. Overslag over udbedrings- udgifter inkl. moms:	En hel omfugning af ejendommen som forlangt af K.K. kan udføres for kr. 111.250.- inkl. moms, hvilket svarer til K.K.'s indhentede prisoverslag fra murermester.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen