

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14106

Besigtigelsesdato:	Mandag den 6. oktober 2014 kl. 12.30
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):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vedhæftningsslip mellem elastisk fuge og puds ved murkroneinddækningen. 2. Manglende sokkelliste ved skorstenen. 3. Revner i pudsen som følge af forkert indlagt hjørneskinner og armeringsvæv. 4. Utætheder ved gennembrydning for lampe. 5. Manglende forskriftsmæssig tætning mellem sålbænk og vindue samt sålbænk og puds. 6. Utætheder i kalfatringsfuger mellem vinduer og puds samt ved ikke tilstrækkeligt komprimerede fugebånd. 7. Opstigende grundfugt i puds ved terræn som følge af fejlkonstruktion samt manglende filterelement, faskine og dræn.
Klagers påstand:	K.K. mener at B.B. i tilstandsrapporten som minimum burde have beskrevet følgende synlige fejl. 1. Vedhæftningsslip mellem elastisk fuge og puds ved murkroneinddækningen. 2. Manglende sokkelliste ved skorstenen. 4. Utætheder ved gennembrydning for lampe. 5. Manglende forskriftsmæssig tætning mellem sålbænk og vindue samt sålbænk og puds. 6. Utætheder i kalfatringsfuger mellem vinduer og puds samt ved ikke tilstrækkeligt komprimerede fugebånd. K.K.'s krav er udbedring af pudslaget og malerbehandlingen. Det er K.K.'s forventning at blive holdt fuldstændig skadesfri, idet ejendommen blev købt på baggrund af en tilstandsrapport, der yderst fejlagtig beskriver ejendommens stand. K.K. har anmeldt skaderne på facaden til ejerskifteforsikringen, som har anerkendt betaling af en del af skaden. Ejerskifteforsikringen har modtaget et tilbud vedrørende reparation af facaderne. Tilbuddet indeholder en fuldstændig afrensning af maling og genoppudsning med indfarvet puds og malerbehandling af huset. Tilbuddet er på i alt kr. 158.125, -

	Ejerskifteforsikringen har tilbudt at betale kr. 104.375, - herfra skal trækkes selvrisiko på kr. 5.000, - Resterende beløb kr. 53.750, – som ikke er godkendt af forsikringsselskabet, skyldes at K.K. vil have afrenset forkert anvendt maling og vil have genbehandlet ubeskadigede overflader. Beløbet kræves betalt af B.B. da der ønskes en ensfarvet facade efter udførte reparationer. Herudover kræver K.K. betaling af selvrisiko på kr. 5.000. – samt betaling af skaderne 1, 2, 4, 5 og 6, som endnu ikke er anmeldt til forsikringen.
Den bygningssag-kyndiges forklaring:	B.B. mener at skaderne er fyldestgørende, retvisende og korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. B.B. Oplyser at ejendommen er fra 2007 og er første gang besigtiget den 07.02.2011. og genbesigtiget den 02.11.2011 samt den 31.10.2012. B.B. har følgende kommentarer til klagepunkterne. 1. Fugerne var tætte og uden skader på besigtigelsestidspunktet. 2. B.B. husker at der var afstand mellem facadepudsen på skorstenen og tagpapbelægningen, men kan ikke huske hvor stor afstanden var. 3. B.B. kan ikke anerkende skaderne, da disse er skjulte i pudsen og facaderne var nymalet og uden skader. 4. Utætheder og skader ved lamper er ikke konstateret ved gennemgangen. 5. B.B. mener at sålbænkopbygningen er meget almindelig og at det må være en skjult fejl, hvis der mangler tætning under sålbænkafslutningen. På gennemgangstidspunktet kunne der ikke konstateres løstsiddende sålbænke. 6. B.B. mener at fugerne umiddelbart virker komprimerede og at utæthederne ikke kunne ses og er derfor ikke beskrevet. Sælgeren burde have oplyst om utæthederne. 7. Der var ikke synlige tegn på skader på gennemgangstidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol/letskyet.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har tilbudt delvist at dække skader på facader, men vil ikke dække udgifter til malerbehandling af ubeskadigede områder.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vedhæftningsslip mellem elastisk fuge og puds ved murkroneinddækningen	Ejendommen er et enfamiliehus opført i 2007 på i alt 269 m², boligen er opført i 2 plan og i vinkeldelen mod syd er der bolig og garage, opført i 1 plan, på taget heraf er der indrettet terrasse. Foto nr. 1-2. Taget består af en tagpapdækning og murkronen er afsluttet med tagpapdækning og zinkindsud, tagpapunderlaget skønnes at være udført i krydsfiner. Murkronen er i østsiden vandret afsluttet mod den pudsede facade med en elastisk fuge og på vestsiden er murkronen afsluttet mod vinduespartierne med en elastisk fuge. Fugerne er udført som en trekantfuge, der er indtørret og revnet. Det kan ligeledes konstateres at fugen er udført som reparation ovenpå tidligere udført fuge. Foto nr. 3. Fugen mellem væg og zinkafslutning mod fladt tag ved tagterrasse er flere steder revnet fra, især ved endearslutningerne, inddækningen er ca. 4 m lang. Foto nr. 4.
Ad 1. Konklusion:	Revnerne skønnes at være bevægelsesrevner som følge af temperatursvingninger. Der skal påregnes løbende kontrol og vedligeholdelse af fugerne på grund af fugernes konstruktion og udsatte beliggenhed.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Det er skønsmandens vurdering at fugerne ved muraafdækningerne og zinkafslutningerne har været repareret og uden skader ved B.B.'s besigtigelse den 31.10.2012.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 1.500, -
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende sokkelliste ved skorstenen.	Ved besigtigelse af facader ved skorstenen kunne der konstateres at skaden er udbedret af ejer. Foto nr. 5.
Ad 2. Konklusion:	Da skaden nu er udbedret er det ikke muligt med sikkerhed at vurdere hvorledes forholdene har været på besigtigelsestidspunktet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Kan ikke konstateres, da skaden er udbedret
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Revner i pudsen som følge af forkert indlagt hjørneskinner og armeringsvæv. Ad 7. Opstigende grundfugt i puds ved terræn som følge af fejlkonstruktion samt manglende filterelement, faskine og dræn	Udvendige facader består af et malerbehandlet pudssystem på mineraluld fra Rockwool. Bagmuren består af 120 mm letklinket beton. Facaderne er oprindelig i 2006 malerbehandlet med maling på silikonebasis og er i maj-juni 2012 genbehandlet med en olieemulsionsmaling, hvilket ikke er i henhold til leverandøren (Rockwool) af facadesystemets anbefalinger. Teknologisk Institut har gennemgået facaderne og mener ikke at den valgte maling ved genbehandlingen, som er mere difusionstæt er den direkte årsag til de konstaterede skader i puds og malingslaget. På facaderne kan der konstateres flere revner især ved hjørneafslutninger over vinduer og døre, på bl.a. facaden mod syd. Over porte kan der konstateres lodrette gennemgående revner i pudslaget. Teknologisk Institut har for ejerskifteforsikringen undersøgt pudslaget og har konstateret at hjørneskinner og armeringsvæv er forkert indlagt i pudslaget og at pudslaget ikke er korrekt afsluttet langs terræn.
Ad 3 og 7. Konklusion:	Revner i pudslaget er omtalt i tidligere tilstandsrapporter og det skønnes at revnerne har været repareret ved malerbehandlingen i maj-juni 2012 og som følge heraf ikke har været synlige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten 31.10.2012
Ad 3 og 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Det skønnes at ovennævnte er skjulte skader, som den byggesagkyndige ikke har haft mulighed for at se. Ejerskifteforsikringen har godkendt skaderne som en skjult skade.
Ad 3 og 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikringen har indhentet tilbud på udbedring for i alt kr. 158.125, - beløbet er delvist accepteret, med fradrag af selvrisiko.
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Utætheder ved gennembrydning for lampe	På tagterrassen på sydfacaden er der enkelte skader i malerbehandlingen under udvendig lampe. På terrassen i stueplan ved sydterrasse kan der ved udvendig lampe konstateres en mindre skade i pudslaget. Foto nr. 6. Der kunne ikke konstateres om der er utætheder ved gennembrydninger for lampe.
Ad 4. Konklusion:	Facaderne har på gennemgangstidspunktet været nymalet og det kan antages at skaden i malerbehandlingen på tagterrassen ikke har været tilstede ved besigtigelsen. Pudsskaden ved udvendig lampe i stuetagen antages at have været tilstede ved B.B.'s besigtigelse og burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er ingen fejl at skaden under lampen ikke er nævnt, da facaden var nymalet ved gennemgangen Det er en fejl, at pudsskaden ved den udvendige lampe i stueplan ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det er korrekt at eventuelle utætheder i pudslaget bag lamperne ikke er nævnt i tilstandsrapporten, da skaden kun kan konstateres ved afmontering af lamperne, denne afmontering indgår ikke i huseftersynsordningen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger ved puds og malerreparation vurderes til kr. 500, -
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Manglende forskriftsmæssig tætning mellem sålbænk og vindue samt sålbænk og puds	Ved besigtigelse af vinduer og døre, kunne det konstateres at der mangler udvendig fugeafslutning mellem sålbænk og vinduespartier på vestfacade i stueetage, på 1. sal, ved vinduesparti på sydfacade samt under indgangsdøre. Foto nr. 7. Sålbænkafslutning kunne flere steder konstateres løstsiddende bl.a. under vinduesparti mod syd og ved dør mod vest. Ved dørafslutningen kunne der konstateres at sålbænken var fastmonteret med fugemasse eller lim, som nu er løstsiddende. Foto nr. 8. Sålbænkafslutning ved vinduerne er fastsiddende og der kan ikke umiddelbart ses hvorledes afslutningen mellem sålbænken og pudslaget er afsluttet. Foto nr. 9.
Ad 5. Konklusion:	Det skønnes at de manglende bundfuger mellem sålbænke og bundkarm var tilstede ved B.B.'s besigtigelse, og at den manglende bundfuge burde være medtaget af B.B. i tilstandsrapporten. Ved de løstsiddende afslutninger under dørpartier, kunne der konstateres at der mangler stabil underlag for fastgørelse. Den udførte fastgørelse med lim eller fugemasse er en ukorrekt løsning. Umiddelbart kan det ikke udelukkes at afslutningerne har været fastsiddende ved besigtigelsen. Udformningen og opbygningen af sålbænkafslutningerne har B.B. ikke haft mulighed for at besigtige, da opbygningen ved kanterne er skjulte.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at de manglende udvendige bundfugeafslutninger ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det er ikke en fejl at afslutninger ved sålbænke og de løstsiddende afslutninger under døre og vinduer ikke er nævnt da det skønnes at være en skjult fejl og opbygningen af underlaget ikke er kendt.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger ved etablering af de manglende fuger vurderes til kr. 900, -
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Utætheder i kalfatringsfuger mellem vinduer og puds samt ved ikke tilstrækkeligt komprimerede fugebånd.	Ved højt vinduesparti mod syd kunne der konstateres fugt-indtrængning ved venstre dørside og ejer oplyser at der af og til forekommer vandpytter på gulvet ved døren. Foto nr. 10 og 11. Fugeafslutningen er udvendig mellem elementer og mod væg udført med forkomprimeret, imprægneret fugebånd, af ukendt fabrikat. Ved øverste vindueselement kan der konstateres, at der er en åbentstående lodret fuge ved højre side, hvor der mangler fugetætning og udvendig fugebånd mellem vindueselement og dør. Ved murkroneafslutning mod vinduesparti kan der registreres at fugen er revnet. Foto nr. 12. Den vandrette fuge mellem elementerne virker porøs og har begyndende overfladenedbrydning.
Ad 6. Konklusion:	Det skønnes at den åbentstående lodrette manglende fugetætning mellem elementerne og den revnede fuge mod vindueselementet er årsag til den indtrængende fugt. En anden mulighed er at fugerne ikke er opbygget som en såkaldt tottrins-fuge hvor tætningsprincippet består i at placere regntætningen (regnskærm) og vindtætning i to adskilte lag med en trykudligningskammer, en varmeisolerende stopning og en indvendig afslutning med fugemasse. Trykudligningskammeret har til formål at bortlede små regnmængder, der måtte trænge gennem regnskærmen. Teorien er, at små regnmængder løber på bagsiden af fugen og ud i det fri ved småhuller i fugen og ved tilbagerykket fuge ved underkarm. Da vinduespartierne er højt beliggende mod åbent landskab og fjorden, er det vigtigt at fugerne omkring elementerne er korrekt opbygget. Fugernes opbygning kan ikke konstateres ved en visuel gennemgang og uden destruktive indgreb.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at den manglende udvendige fugetætning ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Den revnede fuge mellem vindueselement og murkroneafdækning burde ligeledes have fremgået af tilstandsrapporten, da der er tegn på en utilstrækkelig reparation af trekantsfugen. De begyndende skader efter fugtindtrængning ved karmside, skønnes at være af nyere dato og har sandsynligvis ikke været synlig ved bygningsgennemgangen den 31.10.2012.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger ved etablering af de manglende fuger vurderes til kr. 500, -
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.