

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Facaden er blevet fejlbehandlet og har revnedannelser og afskallende overfladebehandling, hvilket ikke fremgår af den udarbejdede tilstandsrapport, hvori der dog er registreret "mindre revner – især mod syd og nord". 2. Murværk i karnap brystning er "ikke isoleret - massivt et lags teglstensvæg"
Klagers påstand:	1. Overfladebehandlingen af husets facader er ikke i overensstemmelse med god håndværksskik. 2. Den manglende isolering af brystningsmurværket giver dels varmemæssige problemer (er udbedret ved opsætning af isolering på murens indv. side) samt med afskalning på udv. side.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Beskrivelsen i tilstandsrapporten svarer nøje til husets tilstand på besigtigelsestidspunktet. 2. Forskellen mellem tykkelsen på husets øvrige ydermure og brystningen under karnapvindue er ikke umiddelbart registrerbar.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	På besigtigelsesdagen for tilstandsrapporten den xx.xx.2002 noteret som "tørvej". På dagen for besigtigelsen for syn og skøn den xx.xx. 2005: Let skyet og tørt.

Øvrige forhold:	Samstemmende oplyste såvel KK som BB at på købstidspunktet fremstod husets facader og gavle stort set som beskrevet i tilstandsrapporten. I forbindelse med købet betingede køber sig, at facader og gavle blev overfladebehandlede for at udbedre de i tilstandsrapporten nævnte punkter. Overfladebehandlingen blev foretaget af sælger umiddelbart før indflytningen d. xx.xx..2002 og ca. 2 mdr. efter tilstandsrapportens udarbejdelse. Af de fremlagte bilag fremgår, at overfladebehandlingen er foretaget med "Korner murmaling" som ifølge datablad dels er en "fyldig diffusionsåben plastmaling, hvori indgår tørrende olie og fungicid "mod overflade begroning". De noterede skader har vist sig 1-2 år efter tidspunktet for overflade behandlingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ----	Følgende konstateredes: På husets nord side konstateredes et større område med afskallende overflade (foto 1). Langs overfladens kanter kunne konstateres flere lag overfladebehandling,. Desuden noteredes mindre områder med udbuling. På indv. side af de skadede områder er der badeværelse med flisebeklædt bruseniche mod ydervæg. På syd gavl kan konstateres løs overfladebehandling omkring etageadskillelsen mellem stue og 1. sal (foto 2) samt et mindre område på karnappens brystning (foto 3).
Ad 2. ----	Murværket i brystningen under karnap måltet gennem åbnet vindue til 25-27 cm. Efterfølgende er der opsat ca. 50 mm indv. isolering (udført af køber). Total konstruktions tykkelse 60 mm og areal ca. 3 m2.
Ad 1. Konklusion:	De opståede skader er karakteristiske skader som følge af, at den foretagne overfladebehandling er sket uden nødvendig forudgående afrensning af underlaget. Af databladet for den anvendte murermaling fremgår ikke, hvilken permeabilitet malingen har, men normalt er plastmalingers permeabilitet begrænset og reduceres yderligere ved gentagne overfladebehandlinger. Det faktum, at skaderne fortrinsvis sker på flader ved fugtbelastede rum (badeværelser og køkkener) samt på sydvendte facader samt at skaderne opstår 1-2 år efter behandlingstidspunktet, indikerer at overfladebehandlingens permeabilitet ikke er tilstrækkelig.
Ad 2. Konklusion:	Der er en forskel i murtykkelse på 3-5 cm på ca. 3 m2 - et forhold der ikke kan forventes at være registreret i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den sidst foretagne overfladebehandling er foretaget efter tidspunktet for udarbejdelsen

	af tilstandsrapporten og det er ikke forventeligt at fejl i forbindelse hermed – manglende omhu i afrensningen – kan fremgå af tilstandsrapporten. Se konklusion.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udgifter til fornøden afrensning af facader og gavle samt reparation af facadepuds og efterfølgende overfladebehandling med diffusionsåbent materiale andrager overslagsmæssigt incl. moms kr. 80.000,-
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Efterisolering af indiv. væg på ca. 3 m2 incl. indiv. overfladebehandling. Overslag kr. 4.000,-
Ad1. Forbedringer:	Der er ikke egentlige forbedringer i de udførte arbejder.
Ad 2. Forbedringer.	Der er ikke egentlige forbedringer i de udførte arbejder.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Forligsdrøftelser blev ikke foretaget.
Ad1. Eventuelt	