

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ejendommen er ikke, som oplyst i tilstandsrapporten, opført i 30 cm hulmur, men i pudset bindingsværk, uden hulmur. Ejendommens værdi er derfor nedsat væsentligt.
Klagers påstand:	Erstatning for værdiforringelse samt for meromkostninger i forbindelse med isolering af ydervægge, idet konstruktionen er forkert beskrevet såvel i tilstandsrapport som energimærke.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Udover den foreliggende skriftlige korrespondance understregede BB, at der trods forespørgsel ved udarbejdelse af tilstandsrapporten både hos sælger og sælgers advokat, ikke forelå bygningstegninger til vejledning om ydervæggens konstruktioner.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 14 °C
Øvrige forhold:	På skønsmødet blev foruden vedlagte tegning også udleveret kopi af brev af xx.xx. 2004 fra xxxxx. Der er tvivl om købsdatoen i.h.t. købsaftalen, men ejendommen blev oplyst overtaget den xx.xx. 2002. Der pågår ombygninger af ejendommens tag, hvorfor der p.t. mangler tagrender

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Ved det allerede etablerede hul i "bagmuren" i opholdsstuen kunne konstruktionsopbygningen iagttages. Ydervægen er opbygget i en bindingsværkskonstruktion med udmurede tavler og overpudset udvendigt. Indvendigt er der etableret forskalling på lægter afsluttet med rør og puds. Den samlede murtykkelse er 18 – 19 cm, hvilket blev målt i vindueslysning i hjørne mod sydøst. Facader og gavle fremstår med varierende revneforekomst, som er mest udtalt over de pudsede lodrette stolper bl.a. ved hjørner i veranda. Endvidere er der stedvis hultlydende puds.	
Ad 1. Konklusion:	Under bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring, er der under pkt. 3 anført: Bagmur - Tegl/kalksandsten, Formur – Murværk med puds, samt hulmur med kommentaren: Formentlig ikke isoleret i hulrum, bedømt efter husets alder. Som nævnt ovenfor er det muligt at konstatere murtykkelsen i bl.a. vinduesåbningerne og ved bankning på de indvendige ydervægsoverflader fornemmes hulhed som ved indvendig pladebeklædning. Såfremt denne simple undersøgelsesmetode havde været anvendt, burde det have medført skærpet opmærksomhed vedr. ydervæggens konstruktion og skadesregistrering. Den beskrevne K2-skade i tilstandsrapporten vedr. facader/gavle, menes på baggrund af den faktiske konstruktive opbygning, ikke dækkende, idet der kan registreres kraftigt forhøjet fugtindhold i den overpudsede stolpekonstruktion. Som skadesbilledet ser ud nu, vurderes skaderne kritiske og den korrekte karakter er UN, idet det kræver destruktivt indgreb at fastslå trækonstruktionens tilstand, herunder sandsynlige svampe/rådgreb.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den foretagne registrering af ydervægskonstruktionerne er ikke korrekt, og det vurderes, at der her er begået en fejl.	
Ad 1. Overslag over udbedningsudgifter incl. moms:	Det må overlades en statsaut. ejendomsmægler/valuar at vurdere ejendommens værdiforringelse, når der henses til en pudset bindingsværkskonstruktion i forhold til en forventet teglstens hulmur, hvilket bl.a. medfører ændringer i ejendommens forsikringsvilkår.	
Ad 1. Forbedringer:	-	

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen