

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlkonstruktion 2. Fejlbehandling af murværk og bindingsværk 3. Rådskeer 4. Frostsprængninger Alle ovenstående klagepunkter omhandler ejendommens bindingsværk.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet tilstrækkeligt og korrekt i tilstandsrapporten. Klager har ved købet af ejendommen lagt vægt på tilstandsrapportens angivelser af skader, tekst og karakterer. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Fejlkonstruktion: Den bygningssagkyndige repræsentant mener, at der er foretaget en korrekt visuel kontrol af facaderne, og at der i tilstandsrapporten er beskrevet de forhold der kunne ses på tidspunktet for udarbejdelse af rapporten. Der angives yderligere at fastlæggelse om hvorvidt konstruktionen er fejlkonstrueret eller ej ikke kan afgøres uden destruktivt indgreb. Den bygningssagkyndige repræsentant oplyser også, at ejendommen fremstod i meget pæn stand i såvel bindingsværket som i murværket uden andre skader end de der fremgår af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx. 2006 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 3.1: Facader/gavle

	Enkelte steder har pudslag ikke vedhæftning til underlag i pudsede felter. Gavl mod vest ses pudsreparationer. Enkelte steder er der revner i pudslaget og mellem puds og bindingsværk, samt der ses enkelte pudsafskalninger, bla. i østgavl. Note: Det er normalt, at der med mellemrum skal repareres pudsafskalninger i bindingsværkets murfelter. Det må betragtes som almindelig vedligeholdelse. Karakter K1. Ad pkt. 2 – Fejlbehandling af murværk og bindingsværk: Den bygningssagkyndige repræsentant henviser til forrige punkt om, at der er foretaget en visuel kontrol af facaderne, og at der i tilstandsrapporten er beskrevet de forhold der kunne ses på tidspunktet for udarbejdelse af rapporten. Den bygningssagkyndige repræsentant mener endvidere, at der skal ekspertviden til, for eventuelt at kunne fastlægge hvilke typer maling der er anvendt til bindingsværket og til murværket. Der henvises til ovenstående punkt. Ad pkt. 3 – Rådeskader: Den bygningssagkyndige repræsentant henviser til forrige punkt om, at der er foretaget en visuel kontrol af facaderne, og at der i tilstandsrapporten er beskrevet de forhold der kunne ses på tidspunktet for udarbejdelse af rapporten. Der henvises til ovenstående punkt. Ad pkt. 4 – Frostsprængninger: Den bygningssagkyndige repræsentant henviser til forrige punkt om, at der er foretaget en visuel kontrol af facaderne, og at der i tilstandsrapporten er beskrevet de forhold der kunne ses på tidspunktet for udarbejdelse af rapporten. Der henvises til ovenstående punkt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet/delvist solrigt på tids-

	punktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1990. Ejendommen er opført med facader i bindingsværk og vinkelbygningen i trækonstruktion og træbeklædning. Tagkonstruktionen er udført med stråtag. Der er tilhørende garage/udhus samt udhus/skur. Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 1 gang hver før købet. Under besigtigelsen var ejendomsmægleren og sælger til stede. Klager oplyser videre, at ejendommen fremstod i meget pæn stand, og at de ikke under gennemgangen hæftede sig ved eventuelle tegn på skader før købet. Ejendommen købes den xx.xx.2006 og overtages den xx.xx.2006. Klager forklarer: Klager oplyser, at han i sit daglige arbejde beskæftiger sig med træ. Klager er udlært tømrer, og har i flere år været ansat på fabrikken xx A/S. Ad pkt. 1 – Fejlkonstruktion: Umiddelbart efter overtagelsen opdager klager, at der er afskalninger i overfladepudsen midt på de murede felter. Klager ser, at murværket er vådt og skønner, at fugten kommer indefra og at det må være årsagen til, at pudslaget slår fra. Klager gennemgår herefter ejendommens bindingsværk og opdager, at der er nedbrydning flere steder i træværket. Klagers advokat kontakter herefter den bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige besigtiger ejendommen den xx.xx. 2006 og den xx.xx.2006.

Klager modtager herefter en besked fra den bygningssagkyndige om, at man ikke mener at have begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Klager kontakter også ejerskifteforsikrings-selskabet der afviser sagen, idet dækning af bindingsværkskonstruktioner ikke er omfattet af forsikringen.

Klager etablerer hul i et muret felt på østfacaden samt udtager nogle få skifter på vestfacaden for at kunne se, hvorledes konstruktionen er opbygget.

Klager kan herved mærke, at bagsiden af murværket føles våd, og at isoleringen i hulrummet er fugtigt.

Konstruktionen er opbygget med bindingsværk og udmurede felter, isolering og bagvæg.

Ad pkt. 2 – Fejlbehandling af murværk og bindingsværk:

Klager ser, at der står rester af maling i udhuset der har været anvendt til overfladebehandling af såvel bindingsværket som de murede felter.

Malerresterne viser sig at være af en type der ikke er egnet til overfladebehandling, idet malingen ikke er diffusionsåben.

Klager mener, at den bygningssagkyndige burde have set malingen og på baggrund heraf spurgt sælger om den var blevet anvendt til behandling af ejendommens facader.

Klager har forsøgt at fjerne malingen på en mindre del af østfacadens bindingsværk og et muret felt.

Ad pkt. 3 – Rådskader:

Som nævnt ovenfor opdager klager flere rådskader i bindingsværket under sin gennemgang af ejendommen.

Klager oplyser, at han specielt har hæftet sig ved en reparation nederst i søjle ved fodrem på vestgavlen.

Klager forklarer videre, at havde denne

	reparation været beskrevet i tilstandsrapporten ville det have været nok til, at han havde været klar over, at der sandsynligvis var noget galt med konstruktionen. Klager står uforstående overfor, at den bygningssagkyndige skulle have været udført stikprøvekontrol i bindingsværket uden derved at opdage rådskaderne. Ad pkt. 4 – Frostsprængninger: Som nævnt ovenfor opdager klager ligeledes afskalninger i murværket under sin gennemgang.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fejlkonstruktion Ad 2. Fejlbehandling af murværk og bindingsværk Ad 3. Rådskeer Ad 4. Frostsprængninger	Da de nævnte forhold alle omhandler bindingsværkskonstruktionen, har skønsmanden valgt at behandle dem under et. Ved besigtigelsen blev der konstateret: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende gennem det etablerede hul i murværket i vestgavlen: 1. Skønsmanden kunne i vestgavlen se, at konstruktionen var opbygget af: Bindingsværk med udmurede felter. Isolering i hulrummet der havde tæt kontakt til såvel forvæg som bagvæg. Indvendig bagvæg. 2. Skønsmanden kunne mærke, at bagsiden af forvæggen var opfugtet. Skønsmanden kunne konstatere følgende på facader og gavle: 3. Skønsmanden kunne konstatere, at facaderne, herunder bindingsværk og murværk var malerbehandlet. Skønsmanden kunne se, at der var forsøgt at fjerne overfladebehandlingen på en mindre del af østfacaden. 4. Skønsmanden kunne se, at der på østgavlen, sydfacaden og specielt på vestgavlen var afskalninger i pudslaget på de murede felter. 5. Skønsmanden kunne konstatere nedbrydning i bindingsværket flere steder, herunder: - I stolpe nederst i det nordvestlige hjørne. - I fodrem i det nordvestlige hjørne. - Nederst ved flere stolper i vestgavlen. - Nederst i stolper ved mellemrem i vestgavlen.

	Nederst ved flere stolper ved fodrem på sydfacaden. Enkelte steder i fodrem på sydfacaden. Nederst i hjørnestolpe i det sydøstlige hjørne. Enkelte steder begyndende nedbrydning i stolper i østgavlen. 6. Skønsmanden har foretaget fugtmåling udvendigt i bindingsværket på alle facader, og den relative fugtighed varierer fra ca. 12 – 21% RF, hvilket ikke forekommer unormalt. 7. Skønsmanden kunne se revner i murværk og puds i muret tavle i østgavlen, samt enkelte mindre revner mellem puds og bindingsværket på sydfacaden og vestgavlen. 8. Skønsmanden kunne ved at banke på bindingsværket konstatere hule lyde enkelte steder i træværket på østgavlen, vestgavlen og sydfacaden. Skønsmanden kunne ligeledes konstatere, at nordfacaden ikke havde de samme tegn på skader som de øvrige facader og gavle. Skønsmanden har foretaget ca. 20 stikprøver i bindingsværket mod nord, og kunne ikke konstatere nogen nedbrydning. Herforuden har skønsmanden foretaget ca. 10 stikprøver i vestgavlen, ca. 15 i sydfacaden og ca. 10 i østgavlen. Skønsmanden vurderer, at ovennævnte antal stikprøver ligger en del over hvad man kan forlange af en stikprøvevis kontrol.
Ad 1+2+3+4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: Skønsmanden har kontaktet xxx, Teknologisk Institut, der er ekspert i bl.a. bindingsværk. Xx oplyser, at der skal udføres en ventileret konstruktion når man udfører en bindingsværkskonstruktion i en moderne isoleret

	facade for at imødegå fugtophobning på bagsiden af forvæggen med heraf følgende risiko for skader. 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige på baggrund af en visuel besigtigelse kan afgøre hvorvidt konstruktionen er udført korrekt med et bagvedliggende ventileret hulrum. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at en bygningssagkyndig uden specialviden på maling og overfladebehandling og ved visuel besigtigelse kan afgøre, hvorvidt der er anvendt korrekt materiale til overfladebehandling af såvel bindingsværk som murværk. 3. Klager har oplyst, at ejendommens facader og gavle fremstod pæne og nydelige før købet. Skønsmanden vurderer derfor også, at det er overvejende sandsynligt, at ejendommen fremstod på samme vis da den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen. 4. Skønsmanden vurderer dog, at flere af de påviste nedbrydninger i bindingsværket også var til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. 5. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige med sin tekst i tilstandsrapporten har gjort opmærksom på, at der forekommer enkelte revner i pudslaget m.v. samt pudsafskalninger.
Ad 1+2+3+4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ikke at beskrive nogle af de påviste nedbrydninger i bindingsværket. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl og forsømmelser på de øvrige punkter.
Ad. 1+2+3+4. Overslag over udbedringsud-	Da bindingsværkskonstruktionen ikke er

gifter incl. moms :	udført som en ventileret konstruktion, og iflg. xx fra Teknologisk Institut kan betegnes som fejlkonstrueret, vurderer skønsmanden, at udbedringen f.eks. kan udføres ved at man fjerner murværket og isoleringen. Herefter monteres tyndere isolering for at skabe mellemrum til ventilering, og efterfølgende genopføres de murede facader og gavle. Skønsmanden vurderer, at følgende udbedningsarbejder skal foretages. 1. Fjernelse af alle murede felter. 2. Udførelse af eventuelle afstivninger. 3. Demontering/fjernelse af isolering. 4. Reparation af bindingsværk for rådskader og udførelse af forebyggende behandling på bagsiden. 5. Montering af ny isolering og udførelse af ventileret spalte. 6. Afrensning af bindingsværk. 7. Opmuring og puds af tavler. 8. Malerbehandling af facader og gavle. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for et totalbeløb på: Kr. 415.000,00 incl. moms Skønsmanden angiver i det følgende sit økonomiske skøn vedr. udbedring af de påviste rådskader. Beløbet er indeholdt i ovennævnte totalbeløb. Skønsmanden vurderer, at disse arbejder kan udføres for: Kr. 35.000,00 incl. moms Skønsmanden angiver i det følgende sit økonomiske skøn vedr. udførelse af ny malerbehandling af facader og træværk. Beløbet er indeholdt i ovennævnte totalbeløb. Skønsmanden vurderer, at disse arbejder kan udføres for: Kr. 33.000,00 incl. moms
----------------------------	---

Ad 1+2+3+4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 16 - 17 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 38% af udbedringsomkostningerne der vedrører bindingsværkets træværk, og til 60% af udbedringsomkostningerne til malerbehandlingen. Forbedringsudgiften skønnes for bindingsværket at udgøre: Kr. 13.300,00 incl. moms Forbedringsudgiften skønnes for malerbehandlingen at udgøre: Kr. 19.800,00 incl. moms
Ad 1+2+3+4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndiges repræsentant og advokat ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne opnås forlig. Da skønsmanden ligeledes ville undersøge sagen nærmere kunne der heller ikke føres forligsforhandlinger.
Ad 1+2+3+4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.