

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ejendommen har vist sig at være opført at nogle specielle biologiske blokke, som er fugtfølsomme og som skal gøres gældende at være årsag til, at pudset falder af. Køberne er ikke oplyst om denne specielle problemstilling og at den bygningssagkyndige ej heller har været opmærksom herpå. Det er intet nævnt i tilstandsrapporten. I kælder var der opsat plade på vægge. Disse var opfugtet og med løs puds bagved.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, let overskyet, 16 gr.
Øvrige forhold:	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Forsøg på forligsløsning blev kort drøftet, men noget forlig var ikke muligt, idet den bygningssagkyndige ikke vedkender sig at være ansvarlig.
Eventuelt	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 1:	Ejendommen har vist sig at være opført at nogle specielle biologiske blokke, som er fugtfølsomme og som skal gøres gældende at være årsag til, at pudset falder af. Køberne er ikke oplyst om denne specielle problemstilling og at den bygningssagkyndige ej heller har været opmærksom herpå. Det er intet nævnt i tilstandsrapporten. I kælder var der opsat plade på vægge. Disse var opfuget og med løs puds bagved.
Ad. 1: Klagers påstand:	Efter overtagelse skulle ejendommen istandsættes med nyt tapet. Det blev herved konstateret løst puds på alle vægge, hvorefter det var nødvendigt at beklæde ydervægge indvendigt med gipsplader samt at fjerne den løse puds. I kælder var der opsat salotex- og masonitplader på vægge. Disse er fjernet. Pladerne bulede meget, var opfuget og delvist løse. Ved tryk på vægge faldt vægpudsen ned. Ejendommen er opført af specielle sten (durisol blokke), som efter indhentede oplysninger er fugtfølsomme og som efterfølgende udvendig er blevet forsynet med en skalmur. Det fremgår ikke at tilstandsrapporten, at der er plader på vægge i kælder samt at boligen er opført af specielle sten. Endvidere fremgår af rapporten, at der er hulmur, hvilket ikke passer.

	Klagers krav er udbedring iht. de i sagen værende bilag og udgør mindst kr. 75.000.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Visuelt ser boligen ud som alle andre bygninger, hvorfor det er oplyst, at ydervægge er med hulmur. På besigtigelsestidspunktet var der ingen tegninger eller sælger til rådighed. Hult puds samt opfugtet plader på kældervægge er ikke registreret.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ejendomme er blevet skalmuret på et eller andet tidspunkt med 11 cm teglsten. Ved muråbningen er der ilagt et vinkeljern for understøtning af tegloverligger samt det ovenover liggende murværk. Der kunne konstateres en mindre revne imellem 3. og 4. skifte over garageport, som har et forløb ud mod hjørnet. Murtykkelsen er målt til 30 cm. Stueetage: Alle ydervægge med undtagelse af entré/trappeopgang er af klager blevet beklædt med plader. I entré/trapperum kunne det konstateres, at skillevægge er opført i 11 cm bagmursten og at bagmure består af specielle blokke (ligner træbeton). Pudsen på skillevægge samt ydervægge var delvis fjernet. Den resterende puds var "hult" i flere områder. Kælder: Kældervægge er 30 cm beton, som indvendig har været forsynet med masonitplader samt salotexplader med en bagvedliggende monterings-/afstandsliste. Alle plader er fjernet.

	Der kunne konstateres en opfugtning af ydervægge på ca. 22 %, med porøst og afskallet puds. På skillevægge er der områder ved gulv med afstødt puds. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er plader på vægge i kælder.
Ad 1. Konklusion:	Ydervægge: Den bygningssagkyndige har ikke ved en visuel besigtigelse kunne konstatere, at ejendommen var opført af specielle sten samt at der ikke er udført hulmur, idet det tydeligt ses ved hjørner samt vindueslysninger, at formuren består af 11 cm teglsten. Den konstaterede revne over port kan være svær at se. Bagmur/skillevægge: Under forudsætning af, at alle vægge har været med samme beskaffenhed som vægge i entré/trapperum, vil den bygningssagkyndige ved en let "bankning" på vægge have konstateret løst og hult puds. Det er ikke skønsmandens opfattelse, at løst/hult puds har noget med den specielle bagmur at gøre, idet løst/hult puds også findes på murede vægge. Kælder: Skønsmanden har ingen bemærkninger til afskallet puds m.v. Den bygningssagkyndige burde i materialeliste have anført, at der er organiske plader på vægge samt anført i note, at organiske plader på vægge kan være problematiske.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ydervægge: Det vurderes ikke, at der er udvist manglende skadesbeskrivelse i tilstandsrapporten.

	Bagmur/skillevægge: Såfremt skadesbilledet er som i entré/trapperum, burde den bygningssagkyndige have bemærket hult puds. Kældervægge: Den bygningssagkyndige burde have bemærket, at der var plader på vægge.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Iht. bilag 4, som udgør reparation af puds i entré/trapperum, oppudsning af vægge i kælder samt udvendig dræn, kr. 75.020.
Ad 1. Forbedringer:	Kælder udført i 1953 må ikke forventes at være tørre/fugtfrie rum, idet kælder var beregnet anvendt som vaske- og fyrrum samt opbevaringsrum. Det vurderes derfor, at udvendigt dræn incl. drænplade, som udgør kr. 30.000, er en forbedring.