

Skønsmandens erklæring

<p>Oversigt over klagepunkt: Huset er opført i 1999 ifølge BBR.</p>	<p>I forbindelse med salg af ejendommen er der blevet udarbejdet en ny tilstandsrapport (lb.nr. xx). I denne rapport er der under pkt. 3.1 - Facader/gavle bemærket følgende med karakteren K2:</p> <p>Murværket er stedvis noget skjoldet og uensartet, idet fugerne i murværket nogle steder er udvaskede og nogle er afskallede – mest markant mod syd. Der er udført nogle reparationer af fugerne i murværket samt de pudsede/malede gesimser. Der er dog stadigvæk en del steder med overfladeafskalninger. Note: Kan formentlig henføres til, at murværket har været udsat for nedbør og frost inden mørtlen har været hærdet.</p> <p>Det konstaterede er ikke omtalt i indklagedes tilstandsrapport i xx 2005.</p>
<p>Klagers påstand:</p>	<p>Jeg anser det som en fejl, at indklagede ikke har taget stilling til det nævnte forhold i sin rapport, da den blev udarbejdet, idet murværket i dag er i samme stand, som da vi købte huset i xx 2005.</p>
<p>Den byggesagkyndiges forklaring:</p>	<p>Indklagede oplyste, at han ikke har bemærket omtalte skader på murværk mod syd og vest i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.</p>
<p>Vejret på besigtigelsespunktet:</p>	<p>Letskyet, vind ca. 14 sek./m. Temperatur ca. 18 gr. C.</p>
<p>Øvrige forhold:</p>	<p>Klager har tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet. De konstaterede skader er anmeldt til ejerskifteforsikrings-selskabet. Klager oplyste, at ejerskifteforsikringen har anerkendt skaden som dækningsberettiget, men vil forinden have undersøgt årsagen til skaderne og hvorledes de udbedres.</p>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Skader på murværket. Fotos. nr. 1 til 10.	<p>Boligen består af to rektangulære bygninger bygget sammen forskudt med gavle mod syd og nord.</p> <p>På gavle mod syd findes der stedvis saltudfældninger i murværket, bl.a. på murpille i hjørne mod sydvest, mindre område mellem terrassedør og højtsiddende vindue og enkelte andre steder i mindre omfang. Der kunne ikke konstateres egentlige skader på fugerne ud over enkelte små afskalninger samt en del farvemæssige afvigelser på fugerne grundet saltudfældningerne. Endvidere synes flere af studs-fugerne at være blevet efterrepareret, idet fugen her er mørkere.</p> <p>Derimod fremgår det tydeligt af bl.a. fotos nr. 2 og 5, at murværket farvemæssigt afviger. Det kan tydeligt ses, at murværket i første omgang har været ført op i "rejsehøjde", hvorefter tagkonstruktioner er monteret. Efterfølgende er gavltrekanterne blevet muret op. De anvendte facadesten vurderes følsomme over for fugt.</p> <p>I facade mod vest blev der forevist et enkelt sted, hvor der findes en mindre skade på en fuge, jf. foto nr. 10.</p>
Ad.1. Konklusion:	<p>Årsag til de konstaterede saltudfældninger kan være flere. Det kan skydes mangelfuld afdækning af hultmure under opførelse, hvorved der er kommet nedbør ned i isoleringen. Det kan være på grund af langsom hærdning af mørtlen, hvilket kan skyldes for stort eller lille vandindhold i mørtlen eller for lav temperatur. Sidstnævnte kan undersøges ved at dyppe farveløs fenolfthalein på en fuge. Hvis hærdningen er færdig, forbliver den farveløs og den bliver rød, hvis mørtlen ikke er færdighærdet. Det fremgår bl.a. i BYG-Erfa, erfaringsblad nr. 01.10.02. Endvidere findes også følgende BYG-Erfa, erfaringsblade omhandlende murværk: 99 11 16 og 03 09 05 (SfB(21)).</p>

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	<p>Det er ikke muligt fuldt ud at vurdere omfanget af nævnte skader, da indklagedes tilstandsrapport er udarbejdet for 3 år siden. Klager oplyste, at der er taget fotos af huset ved overtagelsen. Endvidere har skønsmanden tidligere været på ejendommen for cirka 2 år siden i forbindelse med en klagesag, hvor der også blevet taget en del fotos. Af disse fotos fremgår det, at der har været saltudfældninger på gavle mod syd, men i et mindre omfang. Se fotos, bilag 1. xx. 2006.</p> <p>Det er derfor ikke muligt at vurdere fuldt ud, hvad indklagede har kunnet konstatere for 3 år siden, hvorfor det ikke med sikkerhed kan siges, at der er begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.</p>
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	<p>Inden der foretages en egentlig prisvurdering, bør der udføres en undersøgelse af murværkets fuger, herunder også om der stadigvæk findes fugt i isoleringen. Evt. omfugning af gavle mod syd vurderes til cirka 25.000 kr. En afrensning af murværket for saltudfældningerne vurderes til ca. 4.000 kr. (Brug ikke saltsyre – kontakt murerfirma)</p>
Ad.1. Forbedringer:	<p>Forbedring ved omfugning skønnes til 7.000 kr. Forbedring ved afrensning skønnes til 1.000 kr.</p>
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	<p>Var ikke muligt.</p>
Eventuelt:	<p>Bemærk at der tidligere har været en klagesag Journal nr. 6114 vedrørende denne ejendom.</p>