

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Store skævheder i ejendommen
Klagers påstand:	1. Ejendommen har meget store skævheder og disse burde fremgå af en retvisende tilstandsrapport. KL's krav er dækning af ejendommens værditab, der af en lokal mægler er fastsat til ca. 800.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Alle gulve var dækket af tæpper ved besigtigelsen og boligen var tæt møbleret. Det har ikke været muligt at konstatere skævheden, der først er blevet tydelig efter at huset er tømt og gulvene brækket op. BS mener derfor at rapporten er retvisende ud fra de givne forudsætninger og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	8 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et enfamiliehus i et plan, opført i 1965. Formuren er af teglsten, bagmuren er af gasbeton. Taget er dækket af gitterspær med bølgeeternit. Se oversigtsfoto 1 og 2 samt plantegning som foto 11. Huset er opført på en lavtliggende grund, der må antages at være en gammel mose. BS foretager en bygningsgennemgang den 19.03.2019 og medbragte ved skønsforretningen 45 billeder fra bygningsgennemgangen. Det fremgår af disse, at huset har været tæt møbleret og at der har været tæpper på alle gulve. Der er taget forbehold for

	tæpper under <i>Bemærkninger, ad. 2</i>, på rapportens side 6. KL køber huset, overtager ejendommen den 01.12.2019 og påbegynder en ombygning af denne: Havestuen nedrives, huset ryddes, tæpper fjernes, skillevægge nedbrydes, lofter brækkes ned og trægulve brydes op. Da gulvene er fjernet opdager KL at noget er helt galt, at huset er meget skævt og at der tidligere er foretaget opretninger og indvendige piloteringer, se foto 3. KL får efterfølgende oplyst fra naboerne, at der i forbindelse med opførelsen af et nærliggende kommunalt center i midten af 1980'erne blev foretaget en grundvands-sænkning. I forbindelse med denne skete der en række sætninger på flere ejendomme i området og naboejendommene ses fortsat med skævheder og skæve tagrygninger, se foto 4 og luftfoto 12. Det aktuelle hus blev ligeledes skadet. Terændækket blev piloteret, der blev udlagt nye parketgulve, ydermuren er muret om og bagmuren blev rettet op. Huset fremstår i dag stort set uden revner men med betydelige skævheder. Huset er 12,00 meter langt og har i retningen øst/vest sat sig med 26 cm. Den vestlige ende af huset er vippet ned, men huset revner ikke. Der ses hverken revner i ydervægge, indervægge eller fundamenter. Dele af denne sætning har været oprettet i forbindelse med reparationen efter grundvandssænkningen, men det er uklart om huset er bragt i ro eller om sætningerne fortsætter.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Store skævheder i ejendommen

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Huset fremstår i dag stort set uden revner men med betydelige skævheder. Huset er 12,00 meter langt og har i retningen øst/vest sat sig med 26 cm. Den vestlige ende af huset er vippet ned, men huset revner ikke.

Vinduer og døre er skiftet og disse er monteret lodret, så de åbner og lukker normalt, men i stedet sidder skævt i falsen.

Tagkonstruktionen har været rettet op i forbindelse med de gamle skader. Der er i dag en højdeforskel på ca. 1 cm mellem gavlspæret mod øst og gavlspæret mod vest, hvilket kunne tyde på, at huset ikke arbejder mere. Omvendt dykker de mellemliggende spær, så loftet samlet set fremstår med skævheder.

Terrændækket har en højdeforskel på 26 cm i retningen øst/vest. En del af denne skævhed har været rettet op i det gamle parketgulv, men da det er fjernet er det uklart, hvor skævt gulvet faktisk har været.

Man kan på væggene se aftegninger efter de fjernede fodlister og noget tyder på, at halvdelen af skævheden har været rettet op i det gamle gulv, dvs. at gulvet har været 13 cm skævt, målt over en huslængde på 12,00 meter. Se **foto 10**. Loft og gulv har omtrentligt været parallelle.

Huset har været delt op i mindre rum, der har været tæpper på gulvene og boligen har været tæt møbleret ved huseftersynet.

Tagrenderne og badeværelsesgulvet hælder "den rigtige vej", så de har ikke bagfald eller unaturlige skævheder.

	Omkring et stort vinduesparti i den sydvendte facade er der tydelige indikationer på skævheder, idet fugebredden varierer mellem 10 mm i østsiden af vinduet og 48 mm i vestsiden af vinduet. Se foto 6, 7 og 8. Ved samme vinduesparti ses indvendigt tydelige skævheder mellem vinduesbundpladen og radiatoren. Se foto 5. Ellers ses der ikke umiddelbare skævheder, men med enkle håndværktøjer kan det konstateres at gulve, vægge og vinduesfalse har betydelige skævheder. Se foto 9.
Ad 1. Konklusion:	Husets store skævhed har været delvist skjult af det opklodsede parketgulv, af tæpper og af møbler. Det er samtidig uklart, hvor skævt gulvet egentlig har været og på baggrund heraf må der anerkendes en berettiget tvivl om hvor tydelig skævhederne faktisk har været. Omvendt er de uens fuger ved det sydvendte vinduesparti tydelige og har også kunnet iagttages ved huseftersynet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De uens fuger omkring vinduerne bør fremgå af en retvisende tilstandsrapport med en K1-bemærkning: <u>3.3 Fuger:</u> <i>(K1) Stor variation i bredden af den elastiske fuge omkring stuevinduet mod syd</i> <i>Note: Vinduespartiet er monteret i lod så der er skævheder omkring vindueshullet</i> Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten omkring dette og den er derfor ikke retvisende i beskrivelsen af skaden. Det vurderes ikke at den uens fugebredde er en tilstrækkelig stor indikator på sætninger i huset eller en UN-bemærkning om skævheder. Sætninger vil normalt efterlade revner i yder- og indervægge, men i det aktuelle tilfælde ses der ikke sådanne tegn.

	Den bygningssagkyndige har ikke bemærket forhold, der har fået ham til at hente et vaterpas, men omvendt er det tvivlsomt om anvendelse af et sådant ville have klarlagt skævheden. Ved skønsforretningen, hvor huset er stripet for al indmad, hvor skævheden er tydelig og hvor der anvendes krydslasere som meget præcise måleinstrumenter, er det fortsat uklart, hvad der sker i huset og om det fortsat arbejder. Sælger har ikke anført skævheden i sælgeroplysningerne, den bygningssagkyndige har ikke anført det i tilstandsrapporten og køber har ikke bemærket det før renoveringen blev påbegyndt. Det kræver ikke særlige fagkundskaber at iagttage skævheden, der har været lige utydelig for alle. På baggrund heraf vurderes det som acceptabelt, at husets skævhed ikke er anført i tilstandsrapporten med andre bemærkninger end den ovenfor anførte om uens fuger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det bør først sikres, at ejendommen er i ro og at den ikke synker yderligere. Enhver sætning bør med sikkerhed være bragt til ophør inden skævhederne oprettes. Det er ikke muligt at anslå omkostninger hertil da de nødvendige foranstaltninger er ukendte så længe der ikke foreligger en geoteknisk undersøgelse. Det er ikke muligt at oprette ejendommen fuldstændigt men skævheden kan camoufleres: De nord-sydgående vægge oprettes så de i lodlinjen opfylder Dansk Byggeris normale tolerancekrav, defineret i publikationen "Hvor går grænsen?" Kravet i en normal konstruktionsklasse er +/- 5 mm pr. 2 meter. Oprettningen kan ske med fuldspartling eller forsatsvægge.

	På de øst-vestgående oprettes vindues- og dørfalsene, så skævhederne skjules. Løfter oprettes så de i flugtlinjen opfylder Dansk Byggeris normale tolerancekrav, defineret i publikationen "Hvor går grænsen?" Kravet i en normal konstruktionsklasse er +/- 5 mm pr. 2 meter. Oprettningen kan ske ved opsætning af nye nedstroppede løfter. Gulve oprettes så de i opfylder Dansk Byggeris normale tolerancekrav, defineret i publikationen "Hvor går grænsen?" Kravet i en normal konstruktionsklasse er +/- 10 mm pr. 6 meter. Oprettningen kan ske ved spartling eller montage af nye strøgulve. Omkostningen ved disse oprettninger skønnes til ca. 500.000 kr, incl moms.
Ad 1. Forbedringer:	Oprettning af vinduesfalse, vægge og løfter er ikke levetidsforlængende og kan ikke anses som en forbedring. Oprettning af gulve er for udskiftning af selve overfladen levetidsforlængende, hvorimod opklodsningen og selve oprettningen ikke kan anses som en forbedring. Forbedringsværdien for gulvet anslås til ca. 50.000 kr, incl moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforrettningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger