

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10136

Besigtigelse d.	11. februar 2011
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skæve gulve i gang og i 4 værelser. 2. Skævt fundament, falder ca. 1 cm pr. m. 3. Skævt opmuret gavl, ca., 9 cm på bredden 4. Skæv opmuret væg, falder ca. 11 cm på murens længde. 5. Skæve lofter i det halve hus. 6. Skæv tagkonstruktion.
Klagers påstand:	Klager henholder sig til beskrivelsen i klageskemaet, herunder krav om dækning af selvrisko eller får kompensation for ejendommens værditab.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til mail af 3. januar 2011. Påpeger at gulvbelægningen er fjernet i gangen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej, 0 grader
Øvrige forhold:	De i klagen oplyste koter, afvigelser i forhold til vandret, er tjekket af skadekonsulenten fra ejerskifteforsikringen og blev godkendt af parterne. KK, der er tømrer, havde bemærket hældende gulve ved besigtigelsen forud for købet, men da de alligevel skulle i gang med en større renovering, tillagde han det ikke større betydning. Først da gulvet i stue-alrum skulle udskiftes, gik det op for KK hvor store afvigelser der var, og at huset var opført på et skævt fundament.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Alle 6 punkter i klagen behandles under et og sammenfattes til følgende: Skævheder ved husets sydvestlige del, der omfatter gulve og lofter i gang og i 4 værelser, og taget.	Huset er et traditionelt vinkelhus fra 1969, opført i gule teglfacader, og bagmure og indvendige skillevægge i 10 cm gasbetonblokke med puds. Klager har udskiftet vinduerne i de 3 berørte værelser mod vest. Det var således ikke muligt at bedømme evt. skævheder her. I værelset mod øst sidder det oprindelige vindue, hvor der ikke kunne konstateres skævheder, men det sidder i en facade, der ikke er berørt af skævheder. Klager har fjernet de faste tæpper i gang, og udlagt afdækningspap. Det fremgår af det udførte nivellement at hjørnet mod sydvest ligger 11 cm lavere og hjørnet mod sydøst 2 cm lavere end soklen i det øvrige hus. Altså falder gavlen mod syd 9 cm og facaden mod vest hen til vinkelbygningen, 11 cm. Hvilket svarer til ca. 1 cm pr. meter. Der er tale om små værelser på 9 – 10 kvm, og største dybde på værelset er 3,6 m. Skævheden i de enkelte rum fremgår af vedlagte plantegning, hvor det største fald er målt i værelse mod sydøst på 37 mm, hvor det i værelserne mod vest er ca. 30 mm målt fra skillevæg ved gang og til facaden. Det var muligt for skønsmanden visuelt at registrere skævhederne ved loftet mod gavlen. Måske fordi jeg vidste hvad jeg skulle se efter. Ved gang hen over gulvet var skævhederne mindre mærkbare. Ligeledes kunne der registreres et lille fald på tagrygningen fra midten og hen mod sydgavlen.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at huset er opført på en sokkel hvor det sydvestlige hjørne er afsat forkert, ca. 11 cm for lavt. Terrændækkonstruktion og murværk i de to facader er herefter opført på det skæve fundament.

	Der kan ikke konstateres revner i murværket eller andre forhold der kunne indikere sætninger, tværtimod husets facader er muret i lod. Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er sket nogen form for skader, eller der er nærliggende risiko herfor.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten under generelle kommentarer til bygningens tilstand er blandt andet skrevet: <i>Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet.</i> Det er den så ikke lige ved afsætning af fundamenter. Det er meget svært, at registrere skævheder i den målte størrelse ved en visuel gennemgang i små rum med tæpper og møbler, hvor f.eks. en dobbeltseng fylder næsten halvdelen af rummet. På denne baggrund mener skønsmanden derfor ikke, der er begået fejl eller forsømmelser ved huseftersynet. Havde BB registreret forholdet, kunne der være givet karakteren K0 eller K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremlagt et overslag i samarbejde med ejerskifteforsikringen på Kr. 60.000,00, skønsmanden finder beløbet rimeligt. Dog vil jeg anbefale, at der i stedet for beton udlægges flydemørtel, der kan udlægges i "tyndere" lag.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt
Ad1. Eventuelt	Skønsmanden har ikke vurderet spørgsmålet om ejendommens værditab.