

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12089

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget fredag d. 14. september 2012 i tidsrummet mellem kl. 10.00 til 12.00.
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 deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klagepunkt K.K. har efter overtagelse af ejendommen konstateret, at ejendommen har en skævhed/ sætning på 24 cm i hele bygningens længde og ikke som B.B. har beskrevet i tilstandsrapporten 12–15 cm. K.K. har i forbindelse med ombygningen og renovering af ejendommen registreret de større skævheder, hvilket har medført øgede udgifter i ombygningen og problemer med at kunne overholde lovgivningen i forhold til lofthøjden. 2. Klagepunkt Der trænger vand op igennem betongulv i et kælderrum, B.B. har blot angivet revnedannelse i dette gulve.
Klagers påstand:	1. Klagepunkt K.K. er utilfreds med at den nævnte skævhed, som K.K. beskriver i tilstandsrapporten, er upræcis. K.K. har brugt den udarbejdede tilstandsrapport som grundlag for deres vurdering af ejendommen inden deres beslutning om at erhverve ejendommen. Denne har nu vist sig ikke at være tilstrækkelig præcis vedr. de skævheder, der er i ejendommen. Skævheden har vist sig at være 9–12 cm større. K.K.'s opfattelse er, at såfremt B.B. ikke er i stand til at beskrive skævhederne tilstrækkelig præcist, bør dette bemærkes i en tilstandsrapport. 2. Klagepunkt K.K. finder ikke, at B.B. har beskrevet forholdet vedr. optrængende vand gennem kældergulve tilstrækkeligt, og det er K.K.'s vurdering, at skaden ikke er angivet med den korrekte karakter - K2. K.K. opfatter, at de sætningsskader, som er angivet under klagepunkt 1, er af væsentlig større omfang end dem, der er beskrevet i tilstandsrapporten, som følge af de problemer der er med optrængende vand gennem gulvet.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Klagepunkt B.B. finder, at skævhederne er beskrevet tilstrækkeligt og korrekt i tilstandsrapporten. B.B. har ved sin gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten vurderet, at skævheder var på mellem 12-15 cm. Dette er gjort ud fra en visuel vurdering uden brug af måleinstrumenter. At der nu efterfølgende ved måling med nivelleringsinstrumenter viser sig en skævhed på 24 cm, finder B.B. ligger uden for hans undersøgelsesmetoder. B.B. finder ikke, at der skal anvendes måleinstrumenter såsom nivelleringsinstrumenter til at angive en præcis skævhed. Skævhederne er gjort ud fra et skøn. 2. Klagepunkt B.B. finder, at revnerne i kælder er korrekt beskrevet i tilstandsrapport, og der var ikke tegn på optrængende fugt gennem revner i gulvet på besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var overskyet med spredte byger. Temperaturen var ca. 15 grader og med en let til frisk vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Skævheder	Huset er opført i 1951 i 1½ plan og med fuld kælder. Facaderne er murede, pudset og malet. Taget er et traditionelt sadeltag med hanebåndspær. Ved besigtigelsen for udarbejdelse af denne syns- og skønsrapport var der isat nye vinduer, og taget var under udskiftning. K.K. kunne oplyse, at de efter overtagelse af ejendommen af naboerne har fået oplyst, at huset er funderet på en stor betonplade, hvilket skyldes dårlige jordbundsforhold. Mod vest er der et moseområde og mellem Hejrevej 14 og 16, hvor der nu er en sti, har der tidligere være en å. Denne er nu lagt i rør. Der er i forbindelse med syns- og skønsmandens besigtigelse anvendt rotationslaser til nivellering for udmåling af, hvor store skævhederne reelt er. Huset har sat sig ca. 23,5 cm fra syd mod nord ned mod det tidligere åløb. Skævheden er ens fordelt i hele ejendommens længderetning, dog med en lille yderligere sætning mod det nordvetlige hjørne. Skævhederne forekommer i alle bygningsdele i huset, både i ydervægge, etageadskillelser, tagkonstruktion, m.m. Der ses ingen store sætningsrevner som sådan, ud over nogle enkelte fine revner, som lige så godt kan være "bevægelsesrevner" som følge af temperatursvingninger i murværket. Som syns- og skønsmanden vurderer forholdet, er hele bygningen inkl. betonplader, som bygningen er funderet på, sunket uden at give væsentlige skader på bygningen ud over, at alt er skævt. Det vurderes, at ejendommen ikke vil sætte sig yderligere, så længe der ikke sker væsentlige ændringer i grundvandsspejlet, eller der kommer yderligere last på fundamentet.
Ad 2. Fugt op igennem kældergulv	Gulvene i kælderen er ældre betongulve, antageligvis støbt direkte på terræn uden nogen form for kapillarbrydende lag. I et kælderrum kunne der registreres revnedannelse i betongulvet, og når der bankes på dette betongulv, kunne det høres,

	at der forekom hulrum under betonlaget. K.K. oplyser i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, at der er problemer med de off. kloakker, hvilket bevirker, at der står vand op igennem afløbet i kælderskakten. Ligeledes ved kraftige regnskyl står vandet i mosen så højt op, at det står op på stien mellem de to bygningen, og der kan også forekomme så meget vand på vejen mod øst, at det står helt op til kanten af kantsten. Ved en gennemgang af kælderen ses der i hjørne fugt på kældervæggene, svarende til hvor der forekommer tagnedløbsbrønde udvendigt i terræn. Der kunne på besigtigelsesdagen for udarbejdelse af syn- og skønsrapport ikke konstateres fugt på gulvet i kælderrummet. Det er dog syn- og skønsmandens vurdering, at dette vil kunne forekomme på baggrund af de oplysninger, K.K. har givet omkring de kloakproblemer, der er, og den høje grundvandstand, der forekommer i forbindelse med regnskyl.
Konklusion: Ad 1. Skævheder	I "Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige" kap. 4.06 <i>"Undersøgelsesmetoder og værktøjer i forbindelse med visuelt eftersyn"</i> er følgende anført: • Bygningsgennemgangen skal være visuel med brug af enkle håndredskaber til ikke destruktive undersøgelser. • Som tekniske hjælpemidler anbefales den bygningssagkyndige at medbringe: ✓ en kraftig lygte. ✓ bankeværktøj til registrering af hulheder/ mangelfuld vedhæftning. ✓ et spejl til undersøgelse af bygningsdele, der kun indirekte er visuelt tilgængelige. ✓ en fugtighedsmåler til stikprøvevise undersøgelser af fugtindhold. ✓ syl til stikprøvevise undersøgelser af trækonstruktioner m.m. ✓ skruetrækker til eventuel afmontering af lemme og gulvrister. ✓ stige, som kan skydes eller foldes

Ad 2. Fugt op igennem kældergulv.	sammen. ✓ kikkert for eftersyn af bygningsdele, hvor direkte besigtigelse ikke er mulig. ✓ vaterpas i kort udgave evt. med indbygget vinkelmåler. ✓ fotografiapparat til egen dokumentation. ✓ målebånd eller tommestok til brug for eventuel opmåling. Der er syns- og skønsmandens vurdering, at ejendommen har væsentlige sætningsskader/ skævheder, hvilket man ikke nødvendigvis skal være fagmand for at kunne registrere, men også kan ses af lægmand. Der er syn- og skønsmandens vurdering, at de skævheder, som B.B. har beskrevet i tilstandsrapport, er tilstrækkelige til, at en køber er bekendt med, at ejendommen har væsentlige skævheder/ sætninger, og derfor kunne K.K. med baggrund i de oplysninger, der står i tilstandsrapporten, selv have iværksat nærmere undersøgelser, hvis der ønskedes en præcis angivelse af, hvor store skævheder i ejendommen var. Med de undersøgelsesmetoder, som ligger til grund for udarbejdelse af en tilstandsrapport og med det værktøj, som en byggesagkyndig har til rådighed, finder syns- og skønsmanden, at den skævhed, som B.B. har anført i tilstandsrapporten, er en skønsmæssig vurdering. Det er ikke en præcis angivelse af skævhedens/ sætningens størrelse. I forbindelse med at B.B. foretog sin gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport, var han ikke bekendt med de forhold, som nu er kommet frem vedr. kloakproblemer og højt grundvand. B.B. har i tilstandsrapporten kap. 2.1. beskrevet skaden i betongulvet ved at oplyse følgende ” <i>Betongulv i teknikrum er med flere ældre revneforløb samt med løst underlag.</i> <i>Note: forholdet skyldes tidligere bevægelser i gulvet</i>”. Det er syns- skønsmanden vurdering, at de dårlige kloakforhold og det høje grundvandspejl er årsagen til problemer med
--	--

	optrængende fugt i kælderrummet.
Fejl og forsømmelser: Ad 1. Skævheder	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. i sin tilstandsrapport har oplyst K.K. om, at der er væsentlige skævheder/ sætninger i ejendommen ved at oplyse, at "ejendommen er med sætning mod nord, ca. 12–15 cm, fordelt over hele husets længde. Med de undersøgelsesmetoder, som B.B. har til rådighed kan det være svært at vurdere, hvor stor skævheden/ sætningen er. Det er derfor syns- og skønsmandens vurdering, at B.B. i tilstandsrapporten har gjort K.K. opmærksom på, at ejendommen er med væsentlige skævheder/ sætningsskader, set i lyset af, at 12–15 cm må betragtes som en stor sætning. Det er derfor syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. ikke har begået en fejl eller forsømmelse på dette punkt.
Ad 2. Fugt op igennem kældergulv	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. har beskrevet skaderne i betongulvet i kælder korrekt, set i lyset af at det ikke var B.B. bekendt med de problemer, der er med de off. kloakker og det høje grundvandsspejl. Det er derfor syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. ikke har begået en fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 1. Skævheder	Syns- og skønsmanden kan ikke udtale sig om udbedringsomkostningerne, før det er fastlagt, hvad der skal til for at oprette bygningen, eller blot for at opnå tilfredsstillende rumhøjde, indretning, ændringer i tekniske installationer m.m., da dette kræver en detaljeret opmåling, projektering, statiske beregninger m.m.
Ad 2. Fugt op igennem kældergulv	Et evt. omfangsdræn vil i meget begrænset omfang kunne afhjælpe optrængende fugt i kældergulvet, og problemet vil altid være tilstede og aldrig blive løst, før forholdet omkring de offentlige kloakker bliver udbedret. Frilægning af kælderydervæg, opsætning af drænplade, drænledning, opsætning af brønde samt retablering af terræn/ belægning skønnes at kunne udføres for en udgift på. kr. 90.000,-
Forbedringer	

Ad 1. Skævheder	Da omfanget af opretning ikke er kendt, kan forbedringsandelen ikke angives.
Ad 2. Fugt op igennem kældergulv	Etablering af omfangsdræn vurderes som en 100 % forbedring, da der på nuværende tidspunkt umiddelbart ikke forefindes omfangsdræn omkring kælderfundamentet.
Ad 1 -2 . Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen ikke drøftet en forligsmulighed mellem parterne. Begge parter var enige om at fortsætte syns- og skønsforretningen og lade syns- og skønserklæringen udarbejde.
Ad 1. Eventuelt:	