

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 12096

Besigtigelse d.	31. august 2012
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.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) :	

den. 3. september 2012	
------------------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Eksisterende sætningsrevner i huset er ikke beskrevet korrekt. 2. Ukorrekt udført gulvafløb i vaskerum, er ikke korrekt beskrevet. Dette punkt blev dog tilbagetrukket ved skønsmødet, da afløbet var blevet udbedret i forbindelse med anden (forsikrings)skade.
Klagers påstand:	KL mener at BS ved at betegne "sætningerne" i huset, som "revner", samt med karakterangivelse på henholdsvis K1 og K2, har nedprioriteret de reelle og faktiske forhold. Således at KL ved køb af huset ikke har haft det korrekte vurderingsgrundlag. KL mener BS burde have forholdt sig til tidligere udarbejdet tilstandsrapport fra 2.april 2003, hvor stort set samme forhold er betegnet som "sætningsrevner". Da KL efterfølgende har fået foretaget en geoteknisk jordbundsundersøgelse, som påviser sætningsgivende jordlag under huset, som kan resultere i yderligere sætninger, mener KL at BS burde have givet de forskellige forhold karakteren UN.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener, at der er en klar sammenhæng mellem de i tilstandsrapporten registrerede forhold og de konstaterede og anmeldte revnedannelser og at forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, tørt og ca. 19 grader.
Øvrige forhold:	Udvendige sætningsrevner i sokkel var udbedrede ved besigtigelsen. Men KL har fremsendt foto af forholdene inden udbedringen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Sætningsrevner	Ejendommen er opført i 1966 som en grundmuret bygning med fuld kælder. (Foto 1) De udvendige synlige revner i sokkel var stort set alle blevet udbedrede inden skønsmødet. Ved skønsmødet foreviste KL fotos af forholdene inden udbedringen. BS anerkendte at disse svarede til forholdene ved hans besigtigelse. For bedre at kunne forholde sig til revnevidder og omfang, bad SS, KL om at eftersende fotos af forholdene før udbedringen og som de så ud ved BS besigtigelse. Disse fotos, samt en pdf fil af den geotekniske rapport er blevet eftersendt til både SS og BS og vedhæftes nærværende erklæring til nævnet. Foto 2: Udbedret revne i sokkel i nordfacade. Der kan ikke konstateres revneforløb op i facademur. Foto 3 (modtaget fra KL): Samme sætningsrevne i sokkel i nordfacaden (som ovenfor afbilledet), som den så ud ved BS besigtigelse. Er registreret af BS under pos. 1.2 med karakteren k2: Pudsafskalninger på sokler samt større revner i sokler ved facade mod nord, ved gavl mod øst samt ved kældervindue mod syd-øst. Note: Det vurderes, at der ikke vil forekomme yderligere væsentlige revnedannelser i sokler, men der vurderes at være risiko for vandindtrængen/frostsprængninger. Foto 4: Ovennævnte sætningsrevne set på nordfacade er gennemgående i fundamentet og er først blevet visuel observerbar efter der er fjernet nogle skabe. (revnevidde ca. 4 -6 mm) Foto 5: Udbedret sætningsrevne i østgavl efter BS besigtigelse. Er beskrevet af BS under pos 1.2. (se ovenfor) Foto 6: Ovennævnte sætningsrevne er gennemgående i fundament og er visuelt observerbart indefra kælderbadeværelse mod øst. Forholdet er beskrevet af BS under pos 9.2 med karakteren K3 Vægfliser i vaskerum er med mangelfuld vedhæftning. Derudover forekommer revne ved vindue. Foto 7: Lodretgående sætningsrevne i sokkel, med et mindre revneforløb op i facademur ca. 1 meter op. Revnevidder ca. 1½ - 2 mm. (revnen er ikke udbedret) Forholdet er beskrevet af BS under pos 1.2. som nævnt tidligere. Foto 8: Udbedret sætningsrevne i sokkel ved kældervindue mod syd øst. Forholdet er beskrevet af BS under pos 1.2. som

	nævnt tidligere. Foto 9: Efter demontering af glasvævestapet er der synliggjort en større lodretgående sætningsrevne med revnevidde på ca. 10 – 12 mm. Har ikke været visuelt konstaterbart ved BS besigtigelse. Foto 11: Udbedret sætningsrevne i sokkel ved kældervindue mod syd øst. Forholdet er beskrevet af BS under pos 1.2. som nævnt tidligere. Foto 12: Efter demontering af glasvævestapet er der synliggjort, at den udvendige revnedannelse er gennemgående og har indvendigt en revnevidde på ca. 10 – 12 mm. Har ikke været visuelt konstaterbart ved BS besigtigelse. Foto 13: Lodret gående sætningsrevne på indvendig kældervæg i fyrrum (er ikke synlig udv. p.g.a. terrasse). forholdet er beskrevet af BS under pos. med karakteren K2: Revne og løstsiddende vægpuds på skillevæg i kælderrum mod no Derudover forekommer større revner i kældervægge i fyrrum. Foto 14: I kælderrum kan der konstateres en relativ stor opbulning/Ujævnhed af gulvflade. Specielt diagonalt i rummet. forholdet er beskrevet af BS under pos 2.1: Ujævnhed under gulvtæppe i kælderrum mod syd. Foto 15: Ved demontering af fastlimet tæppe gulvbelægning, kan der konstateres et stort antal revner i betongulv med revnevidder på ca. 4 -5 mm. At der forekommer revner i betongulv under tæpper er beskrevet af tidligere ejer under pos 6.1 i sælgeroplysningsskemaet. BS har taget forbehold for besigtigelse under tæpper bl.a. i kælderrum under afsnittet ” bemærkninger”. Foto 16: BS har gjort bemærkninger til flere andre revnedannelser på ejendommen, blandt andet i værelse mod øst. Indvendige revner var alle udbedrede ved SS besigtigelse. Under pos. 3.6 er angivet med karakteren K1: Revner i bagvæg over stuevindue mod vest, i hjørne i stue mod syd-vest s vindue i værelse mod øst
Ad 1. Konklusion:	Det må konkluderes, at ejendommen har sætningsskader flere steder, som vurderes at være betinget af at huset ikke er funderet i bæredygtig aflejring. – Hvilket er dokumenteret i en efterfølgende geoteknisk rapport. – Den efterfølgende udførte geotekniske jordbundsundersøgelse bekræfter BS notebemærkning.

	idet der står anført: <i>"Med de påtrufne forhold vil der fortsat kunne forventes sætninger i ejendommen. det vurderes imidlertid, at disse vil være af beskeden størrelse".</i> Selvom den geotekniske rapport ydermere skriver, <i>"at for at sikre ejendommen mod <u>disse skader</u></i> (SS: bemærk de omtalte beskedne yderligere sætninger) <i>skal husets fundament forstærkes".</i> Er det min klare opfattelse, at disse såkaldte "skader" langt fra kan få et omfang som berettiger til at foretage en meget omkostningskrævende fundamentsforstærkning. Når den geotekniske rapport anfører at der kun kan forventes yderligere sætninger af "beskeden størrelse", betyder det blot at de aktuelle revner kan blive en anelse større, men ikke vil føre til husets kollaps. Da det må antages – jvnf. geoteknisk rapport, at de største sætninger <u>har</u> fundet sted og der kun kan forventes yderligere beskedne sætninger, kan det være tilstrækkeligt, blot at indbygge nogle rustfri Ø 6 mm armeringsjern på tværs ved de forskellige revnedannelser, både indvendigt og udvendigt. Der vil således kunne opnås en acceptabel stabilisering af konstruktionerne. Endvidere må det konkluderes, at skader (ujævnheder og revner) i kældergulv, med stor sandsynlighed er forårsaget af opfugtning – og dermed ekspansion i underliggende forbrændingsslagger – som det efterfølgende er blevet belyst ved en geoteknisk undersøgelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering, at det ikke kan lastes BS, at der efterfølgende ved afrivning af glasvæpstapet på kældervæg i det store kælderrum, kan afsløres at de udvendige synlige revner er gennemgående og har en revnevidde som er af en væsentlig dimension, der formentlig ville have afstedkommet en notebemærkning og en UN karakter, såfremt de havde været synlige på besigtigelsestidspunktet. Det er min opfattelse, at det ikke er en fejl af BS ikke at have gjort bemærkninger til at kæde den udvendige revne i soklen i østgavlen sammen med den indvendige i kælderbadeværelset, da både den udvendige og indvendige revne har en beskeden revnevidde. Selvom ordet "revne" ikke har samme opmærksomhedsskabende effekt som ordet "sætningsrevne", er det min opfattelse, at det ikke er en fejl der kan klandres BS, at en køber opfatter ordet mildere end det var tiltænkt. Det er min vurdering, at BS karakterangivelser for de

	enkelte omtalte skader i tilstandsrapporten, er korrekt ud fra det, som var konstaterbart ved BS visuelle besigtigelse den 3.5.2010. Da det ikke er meningen at en bygningssagkyndig ved alle revner af de aktuelle og relativ beskedne størrelse, skal give en anmærkning med UN. Specielt ikke med husets alder taget i betragtning. Tillige finder jeg, at BS note bemærkning under pos 1.2, er tilstrækkelig oplysende og informativ for den aktuelle situation: Note: <i>"Det vurderes, at der ikke vil forekomme yderligere væsentlige revnedannelser i sokler, men der vurderes at være risiko for vandindtrængen/frostsprængninger"</i>. Den geotekniske rapport anføre, at der forekommer et lag af forbrændingsslagger under kældergulvet, og at det må antages at være årsag til opbulning og revnedannelser, da denne slaggetype erfaringsmæssigt ekspandere ved fugtoptagelse. Denne viden har BS ikke haft mulighed for at forholde sig til ved hans visuelle besigtigelse. Da det endvidere fremgår af BS tilstandsrapport, at der ikke har foreligget tegningsmateriale, har der heller ikke været tilgængelige oplysninger om evt. anvendelse af forbrændingsslagger som kapilarbrydende lag. Selvom det bør være kendt af en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen, at der kan forekomme ekspansion i forbrændingsslagger ved opfugtning, så har anvendelse af denne type materiale ikke været specielt udbredt i lokalområdet. Det kan derfor ikke forventes at BS burde have været opmærksom på, at denne problemstilling kunne have været aktuel og derfor være en mulig årsag til opbulningen i kældergulvet. Jeg finder derfor ikke det er en fejl af BS – i den aktuelle situation, ikke at have anvendt karakteren UN i stedet for den anvendte karakter K1. I det BS har forholdt sig til det rent visuelle og vurderet forholdet i en "stabil" tilstand ud fra husets alder med teksten: <i>"Ujævnhed under gulvtæppe i kælderrum mod syd"</i>. Tillige fremkommer der en sælgeroplysning om, at der er revner i betongulv <u>under faste tæpper</u>. – som BS ikke har haft mulighed for at vurdere omfanget og størrelsen af.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmæssigt anslåede omkostning ved indbygning af rustfri armeringsjern inkl. murer og maler: kr. 15.000,- Anslåede omkostninger for udskiftning af slagger under betongulv inkl. nyt betongulv: kr. 75.000,-
Ad1. Forbedringer:	Omkostninger i forbindelse med udbedring af sætningsrevner må anses som en reparation og ikke en

	forbedring. Ombygning af kældergulv med nyt kapilarbrydende lag, må anses at være en 50 % forbedring, da kældergulve med den aktuelle alder normalt må forventes nedslidt og revnet i et vist omfang.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen