

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13026

Besigtigelsesdato:	2. maj 2013, kl. 14.15
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 murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Erstatning for udbedring af revner og skævheder i gulvet i spise-stue / stue.
Klagers påstand:	Revnedannelserne og skævhederne er ikke fyldestgørende beskrevet i Tilstandsrapportens pos 6.2 med baggrund i tegningens oplysninger om det kapilarbrydende lag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det fastholdes at Tilstandsrapporten er retvisende og dækkende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Det var stille med sol, ca. 10 °C, og det havde ikke regnet i længere tid.
Øvrige forhold:	K.K. oplyste at de ikke havde haft byggeteknisk rådgivning ved købet. K.K. bekræftede at de havde været i besiddelse af en oprindelig tegning over huset, visende grundplanen med flere snit, der bl.a. oplyser at der er 25 cm slagger/singels som kapilarbrydende lag under gulvene. Parterne bekræftede at der ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten, og ved købet var ujævnheder og revner i klinke-/marmorgulvet og revner i vægge samt i pejsens pudsede og flisebelagte sider. K.K. oplyste at der ikke var udført reparationer eller malerarbejde siden købet i de berørte områder. K.K. oplyste at der var foretaget en destruktiv prøveudtagning af gulvet netop i en revnedannelse med en løs flise. Ved denne prøveudtagning blev det konstateret at den på bygningstegningen viste opbygning var korrekt, og at der på dette sted var anvendt slagger som kapilarbrydende lag. Laget var tørt, og det havde ikke været muligt at se revnedannelsen i den udtagne betonkerne, klinkebetonen var fjernet. Skønsmanden oplyste at disse informationer ikke kunne medtages i rapporten idet dette syn alene skal tage stilling til det der har været synligt ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten og hvad der er synligt nu uden destruktive indgreb og undersøgelser. Billeder er derfor ikke medtaget.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Erstatning for udbedring af revner og skævheder i gulvet i spisestue / stue.	Primært er husets murede facader opbygget af ca. 23 cm gasbetonblokke, mod nord og indvendigt vurderes gasbetonvæggen til ca. 15 cm, mod køkken. Der er etableret radiatorer langs det lette facadeparti mod syd med en rørkanal i gulvet, jf. bygningstegningen – Bilag B. Marmorgulvet der på bilaget er markeret med rødt, angiver det område der primært er revnet og skævt. Revnemængden er størst mod vest og nord for pejsen i gulvet. Se foto 2 til 4. Skævhederne ligger i flere retninger med en varierende højde fra 0 op til ca. 16 mm, hvor der forekommer lunger og også spring mellem fliserne i fugerne. Se foto 5 til 7. Der er revner i fugerne og i fliser på gulvet op til ca. 3,5 mm, men det kan også ses at disse revner må være af ældre oprindelse idet disse mange steder er fyldt med lys fugemateriale, passende til fliserne og ikke den grå der er anvendt mellem fliserne. Det vurderes også at fugerne er eftergået med grå fugemateriale i dem. Nogle steder er fliserne også revnede og også her kan det ses at disse revner har været/er fyldt ud med lys fugemateriale. Se foto 8 til 10. I pejseopbygningen er en større revner ved det NØ-lige hjørne, ca. 1,6 mm, og fine revner i den pudsede overdel. Pejsens fundament vurderes ikke at være blevet trykket, hvilket den måske heller ikke kan være grundet funderingen. Se foto 11 til 14. I nordvæggen er der flere revnedannelser der for de fleste følger fugerne mellem gasbeton blokkene, dog er enkelte hjørne revnet fra. Revnerne er mindre til hårfine. Ved overgangen mellem gulv og væg er der partielt mindre revner mellem gulvet og væggen. Væggen er stort set i lod og bærer ikke tegn på at være blevet ”skudt ud” ved fundamentet. Se foto 15 til 17. Udvendigt mod nord, bl.a. på modsatte side af væggen til spisestuen, kan ses nogle revnedannelser på væggen og få af disse forplanter sig ned i marmorfliserne. Der er også mindre revnedannelser mellem væg og belægning.

	Revnerne i gasbetonvæggen er også synlige i terrasseområdet og på nordsiden af væggen. Umiddelbart vurderes det at revnerne har været udbedret på et tidspunkt. Det vurderes at få af revnerne er større for neden, end for oven, men det er ganske få og små. Væggen er stort set i lod. På Bilag B kan ses fundamenterne for bygningen. Se foto 18 til 21. Gasbetonvæggen mellem stuen og køkkenet er også med Z-revner i fugerne, mest fra gulvet og ca. 70 cm op. (Disse har været dækket af sofaen ved besigtigelsen). En revne synes at gå lidt højere op end sofa har dækket.. Se foto 22.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer ud fra besigtigelsen at forholdet ikke er synligt ændrede siden Tilstandsrapporten er udarbejdet. Væggene bærer ikke tegn på at der skulle være sket en forskubning af fundamentet grundet f.eks. en opfugtning af et slaggelag hvor der typisk ses en udskydning af fundamenter med følgende revnedannelser mellem gulv og facader samt vægge ude af lod, dette vurderes ikke at kunne ses her. Væggene er stort set i lod og skævheder i disse henføres til opførelsen af huset. Revnedannelser i gasbetonvægge er et typisk fænomen og ses stort set altid i ældre huse, hvorfor disse heller ikke umiddelbart skulle give tegn på skader. Pejsens revnedannelser er mere uforklarlige idet det må antages at fundamentet for denne er uafhængig af gulvopbygningen, hvilket også ses på tegningen. Skønsmanden vurderer at revnen i fliserne på det nordøstlige hjørne kan være opstået grundet gulvflisernes bevægelse se billede 13. Øvrige revner i pejsen vurderes at komme fra brugen af pejsen, varmepåvirkning. Gulvets ujævnheder og revnedannelser i det angivne område er uforklarlig når der henvises til gulvets opbygning, herunder rørkanalen med radiatorerne, der ligger langs sydfacaden og godt 2 meter fra skaderne. Det vurderes at gulvet i det skadede område er i ro og at disse er opstået for flere år siden, denne vurdering bygges endvidere på at flere fuger og revnede fliser er fyldt med fugemasse i passende farve for at lukke revnerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten henviser til pkt. 1. Fundamenter/sokler ad 1.2 med et K1 grundet stedvise revner i sokkel, til pkt 3 Yder- og indervægge ad 3.1 Facader og gavlvægge med et K1 med noten ”Skønnes at være uden betydning for bygningens stabilitet. Det skal nævnes at B.B. henviser specielt til nordøst,

	det blev ved synet oplyst at det var en fejl, idet der skulle have stået mod nordvest, altså i spisestuen. Endelig henvises til pkt. 6, Gulvkonstruktioner og gulve, ad 6.2 belægninger, her er karakteren K2, med teksten ”Gulv i spisestue er med løse fliser og revnede fuger”. Denne alvorlige skade er ikke uddybet af en note til forklaring af forholdet. Skønsmanden vurderer at der burde have været en registrering af skævhederne i gulvets overflade i skadesregistreringen og at der burde have været en note til forklaring af karakteren K2, når der i tegningsmaterialet er angivet at det kapillarbrydende lag kan være slagger/singels, herunder hvorfor slagger kan udgøre en risiko for skader. B.B. har til ejerskifteforsikringen, på side 15, oplyst at der er slagger/singels som kapillarbrydende lag i henhold til tegning, men med de skærpede forhold der er gældende for anvendelsen af slagger vurderes det, at dette også burde have været nævnt i punkt 6.2's note. Revnedannelser på vægge vurderes at være dækket af tilstandsrapportens anmærkninger også omkring skorstenes revner.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Hvis det skadede område skal udbedres, vurderes det at ca. 18 m² af marmorgulvs fliser skal udskiftes sammen med udbedringen af fliserne på hjørnet af pejsen. Dette vurderes at kunne udføres for kr. 45.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Nej.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	På mødet var der ikke ønske om at indgå forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.