

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13037

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget torsdag d. 8. august 2013 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 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.)	
Til stede 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:	Det er KK's opfattelse, at BB i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen og udfærdigelse af tilstandsrapporten burde have bemærket, at ejendommen har sætningsskader, som indikerer, at ejendommen er opført på ikke bæredygtig undergrund. Skadesbeskrivelse i tilstandsrapporten vedr. revner i sokkel og fundament skulle have været anført med en karakter UN og ikke karakter K1.
Klagers påstand:	KK har påbegyndt en tilbygning ved ejendommens vestvendt gavl, og i den forbindelse har KK's arkitekt registreret, at ejendommen er funderet på ikke bæredygtig grund og har sætningsskader. KK og hans rådgiver rekvirerer et rådgivende ingeniørfirma. Ud fra de undersøgelser, som det rådgivende ingeniørfirma foretager, konstateres det, at ejendommen har en sætningsskævhed i facaden på 4-5 cm, og at flere af indvendige døre ikke kan lukke og andre "hænger i forhold til dørhullet". BB har beskrevet revnedannelser i sokkel og facader, samt at flere af de indvendige døre "binder" og har givet disse forhold en karakter K1. Det er KK og hans rådgivers opfattelse, at skadesbeskrivelsen vedr. sætningsrevnerne og forholdet omkring, at døre binder, burde have været anført med en karakter UN i tilstandsrapporten. KK's rådgivende ingeniørfirma anslå, at udgifter til efterfundering og sikring af ejendommen vil beløbe sig på kr. 500.000,- eller mere.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB finder, at hans skadesbeskrivelse vedr. revnedannelse i sokkel er fyldestgørende ud fra en visuel besigtigelse af ejendommen og uden brug af destruktive indgreb, samt ud fra de retningslinier, der er anført i "Håndbogen for beskikkede

	bygningssagkyndige". Der er ligeledes BB's opfattelse, at der ved en visuel besigtigelse, foretaget april 2012, ikke har været fagligt belæg for at antage, at der var tale om en kritisk skade (K3-skade).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var skyet med tørt. Temperaturen var ca. 15-18 grader og med svag vind.
Øvrige forhold:	P.g.a det påbegyndte byggeri ved vestgavl har der ikke været adgang til stuen. Indvendig stuedør var afblændet med en fastsømmet plade, og udefra var der ligeledes afblændet med plader på gavlmuren. Både KK og BB var enige om, at der ikke var sket yderligere tiltag i revnedannelsen i sokkel og ydervæg.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Ejendommen er et traditionelt etplans parcelhus, opført i 1972 med et boligareal på 110 m² jf. BBR-Meddelelsen. Huset er opført med henholdsvis krybekælder og terrændæk med et traditionelt randbetonfundament. Ydervægge er med hulmur, hvor formur er udført i en ½ stens teglsten, og bagmur er udført i 100 mm letbeton. Skillevægge er ligeledes af 100 mm letbeton. Taget er et saddeltag af gitterspær, belagt med bølgeeternit. Efter KK har overtaget ejendommen, er der påbegyndt en tilbygning ved husets vestligste gavl, og i den forbindelse er der også påbegyndt en udgravning til fundament samt terrændæk. Byggeri er dog stoppet p.g.a., at KK og dennes rådgiver i forbindelse med udgravningen registrerede, at huset er funderet på ikke bæredygtig undergrund. I ejendommens sokkel mod nord og øst ses der revnedannelse. Disse revner ses at have et videre forløb op igennem overliggende murværk op til underkant sålbænke. Fugerne i murværk er for adskillige år tilbage blevet repareret med mørtel, og der ses kun meget begrænset ny revnedannelse i fugerne efter reparationerne. Der er i forbindelse med KK's nærmere undersøgelse foretaget en opmåling af ejendommens murværk, som viser, at murværket har sat sig ca. 4 til 5 cm. Ved en visuel besigtigelse af ejendommen kunne der ikke med "det blotte øje" (visuel besigtigelse) ses skævheder i murværket.

	Indvendigt kunne der i skillevægge, som støder op til nordvendt facade (bagmur), registreres fin revnedannelse i tapetet. Revnerne har et skråt forløb, startende ca. 1 meter inde på skillevæggen ved fodpanel og med et skråt forløb op og ud mod bagmuren.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de revnedannelser, som ses i sokkel og facader, er af ældre dato, og at de også var til stede i forbindelse med udarbejdelse af nærværende tilstandsrapport. Det er ligeledes syns- og skønsmandens vurdering, at revnedannelserne ikke har udviklet sig, siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, og antageligvis er af væsentlig ældre dato. BB har i den udarbejdede tilstandsrapport anført følgende: <u>"Kap. 1.2 Sokkel K1:</u> Der er revner i sokkel med videre forløb op i murværk mod syd, mod nord og ved læmurens sammenbygning med huset mod nord. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme." Denne skadesbeskrivelse vurderes at være en fyldestgørende tekst og med en korrekt karakter registreret ud fra en visuel besigtigelse samt de retningslinjer, som en beskikket bygningssagkyndig har ved gennemgang af en ejendom, jf. "Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige" kap 4.06 og kap. 4.07. Det har ikke været muligt for BB ud fra de revnedannelser, som er i ejendommens sokkel og facader, at konkludere, at ejendommen er funderet på ikke bæredygtig undergrund. De revner, som forekommer i ejendommens

	sokkel og facader, ses ofte i parcelhuse fra 70'erne, som er funderet på bæredygtig grund.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået en fejl eller forsømmelse ved ikke at have givet sin skadebeskrivelse en karakter UN. De revner, der ser i sokkel og murværk, indikerer ikke, at ejendommen har en aktiv sætning, men at ejendommen har haft en mindre sætning, som er "faldet til ro". At det efterfølgende i forbindelse med udgravningen til tilbygning har vist sig, at ejendommen er funderet på ikke bæredygtig grund og sætningsgivende aflejringer, har BB ved sin gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke haft mulighed for at konstatere.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at kunne give et tilnærmelsesvist overslag for en evt. efterfundering af ejendommen, vil dette kræve en omfattende geoteknisk undersøgelse. Det er dog syns- og skønsmandens vurdering, at hvis hele ejendommen skal efterfunderes, vurderes det i værste tilfælde at kunne koste kr. 500.000,- eller mere.
Ad 1. Forbedringer:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke sker en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	