

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 13058

Besigtigelse d.	26. juni 2013
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) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlagtig karakter og beskrivelse af bemærket revne i klinkebelagt gulv i køkken og i klinkegulv ved trappe. – Samt manglende bemærkning af yderligere revner i gulvområdet med klinker i køkkenalrum, samt i entré. .
Klagers påstand:	KL mener, at tilstandsrapporten udarbejdet af BS er behæftet med væsentlige fejl og mangler. Idet der er flere revner i klinkebelagt gulv, end dem der er nævnt i tilstandsrapporten, Desuden mener KL, at karakteren K1 ikke er retvisende for forholdet. KL. henviser til en rapport udarbejdet af en anden bygningssagkyndig, hvoraf følgende fremgår: Dækelementet i køkken har en lunkedannelse på ca. 15 mm. Der forekommer revner i klinkegulv midt alrummet (under spisebordet), på tværs i entre, samt revne mellem gulv og væg i badeværelse, som ikke er bemærket af BS. Dækelementer som er synlige i loft i garage har en hel del revner, samt en elementsamling, hvor der kan måles en forsætning mellem de to dækelementer på ca. 15 mm. KL's bygningssagkyndige mener at dækelementerne er behæftet med fejl og bør udskiftes. KL's bygningssagkyndige mener, at de aktuelle revner burde være omtalt i et helt andet omfang, samt have haft karakteren K2, eller K3. Herudover mener KL at gulvet i køkkenet giver efter ved gangbelastning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener ikke der er begået fejl. BS henviser til at der er udført 2 tidligere tilstandsrapporter af anden konsulent, hvor forholdet er beskrevet på samme måde og der er ingen ændringer i revnedannelserne. BS gør endvidere gældende at de nu konstaterbare revner i gangen, var skjult af tæppe ved hans besigtigelse. Hvilket han har taget forbehold for i sin tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet (uden betydning for indvendige observationer)

Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning af forholdet, da deres konsulent ikke har kunnet konstatere synlige tegn på at forholdet er under udvikling, eller der er nærliggende risiko for nedstyrtning. Man gør her samtidig opmærksom på, at der er tale om oprindelig gulv-/dækkonstruktion, der har ligget sådan i 36 år.
-----------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Fejlagtig karakter og beskrivelse af bemærket revne i klinkebelagt gulv i køkken og i klinkegulv ved trappe. – Samt manglende bemærkning af yderligere revner i gulvområdet med klinker i køkkenalrum, samt i entré.	Ejendommen er opført i 1976 og udført som muret byggeri med fuld kælder. Etagedækket er udført med Leca betonelementer. Foto 2: Køkkenområde har revnede gulvklinter, som er bemærket med K1 i tilstandsrapporten. Foto 3: Over en retskinne på ca. 80 cm kan der måles en lunkedannelse midt på køkkengulvet på ca. 7 mm. Ved flugtning med laser stråle over hele gulvfladen, fremkommer stort set samme resultat. Foto 4: Brudfladerne i kanter på de revnede klinker midt på køkkengulvet, Indikere at forholdet har stået på i mange år. Foto 5: Alrummet hænger sammen med køkkenet som et stort åbent rum. Foto 6: Hårfine revner i klinkegulv th. for dør foran trappehul (er omfattet af BS beskrivelse af revnedannelser) Foto 7: Hårfin revne i kantfuge mellem klinker ved stødtrin og gulvklinter. Ved målinger af etageadskillelsen (- trælofter og gulvhøjde oven på dæk), kan det konkluderes at de anvendte Lecabeton dækelementer har en tykkelse på ca. 16 cm. Hvilket er en standard tykkelse for Lecabeton dækelementer. Tabelopslag viser at denne dimension er gangbar for den aktuelle spændvidde. Foto 8: Hårfine revner i enkelte klinker under spisebord i alrummet, er ikke specifik registreret af BS – ud over bemærkningen under pos 6.2: "Revner i flisegulv ved trappe til kælder og i køkken". Foto 9: Tværgående hårfin revne i klinkegulv på tværs i entré. BS har taget forbehold i sin tilstandsrapport for skader på gulv her, da der var udlagt væg til væg tæppe – hvilket KL bekræfter. Foto 10: Der kan i mindre omfang registreres manglefuld vedhæftning af gulvklinter i områderne med de konstaterede revner i klinkerne. Foto 11: I badeværelse op mod køkken kan der ikke

	konstateres revner i gulvklinter. Foto 12: Der er en relativ fin revne i kantfuge mellem gulv og væg i badeværelsesvæg op mod køkken. Væggen er opmuret som en tung murstensvæg. På tegninger over huset, kan det konstateres, at der ikke er anbragt en bærende understøttende væg i etagen under (kælderen). Foto 13: I garagen (i kælderen under køkken) kan der ses at være tværgående hårfine revner i undersiden af betondækelementer. Foto 14: Forsætning mellem 2 betondækelementer bagerst i garage. På tegninger over huset (se nedenfor), kan det konstateres, at den tunge murede skillevæg er anbragt netop over dækelementet med nedbøjning. Foto 15: Forsætningen mellem de 2 dækellementer kan måles til ca. 12 mm. Foto 16: I alle kælder rum er der opsat trælisteloft, som dækker over <u>eventuelle</u> andre forsætninger mellem dækelementer, samt eventuelle tværgående hårfine revner i undersiden af elementerne. Foto/skitse 17: Grundplan over kælder- og stueplan. Der er med røde streger indtegnet området med ca. 10 cm ekstra betonpudslag oven på betondækelementer. Området omfatter køkken/alrum, entre, samt badeværelse (der hvor der er udlagt gulvklinter, som har spredt revnedannelser). Det ses på tegningerne at tunge murede skillevægge, flere steder i huset, er placeret direkte oven på dækelementer, <u>uden underliggende bærende skillevæg</u>. Herunder afgrænsende skillevægge omkring entré og badeværelse. Det ses endvidere, at den tunge murede skillevæg mellem badeværelse og køkken, er placeret netop der hvor der i garagen kan konstateres en forsætning mellem 2 betondækelementer. Foto 18: Ved spalte i døråbning mellem opklodset trægulv i stue og ind mod klinkebelagt gulv i entré, kan det måles, at der er udlagt ca. 10 cm betonpudslag oven på betondækelementer for at gulve komme i samme niveau. BS har i sin tilstandsrapport registreret følgende forhold omkring dækelementer: Pos 2.5: "K1 – Flere mindre svindrevner i dækelementer i garage". Pos 6.2: "K1 – Revner i flisegulv ved trappe til kælder og i køkken". + Note: "Skønnes uden konstruktiv betydning"
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering og konklusion, at der ved husets opførelse er begået nogle konstruktive fejl/uhensigtsmæssigheder. Der er uhensigtsmæssigt påført etagedækket en uforholdsmæssigt ekstra stor lastbyrde ved udlægning af et tungt ca. 10 cm betonpudslag (antagelig uden armering). Hvilket medfører at den dimensionerende nyttelast, må anses at blive udnyttet fuldt ud ved denne belastning. Hvorved den bevægelige belastning (personlast) og anden nyttelast, etagedækket er

dimensioneret for, samlet set er nået op på den maksimale grænse, eller overskrides. Hvorved etagedækket får en større nedbøjning end det er dimensioneret for. Hvilket antagelig er årsag til de tværgående revner på undersiden af dækelementerne. Endvidere er det skønsmandens vurdering, at etagedækket bliver lidt mere elastisk og eftergiveligt/fjedrende, som følge af den store belastning etagedækket er påført, hvilket antagelig er medvirkende årsag til de i dag konstaterbare revnede gulvklinter,

Der er fejlagtigt opført tunge skillevægge oven på betondækelementer uden direkte understøttende og bærende skillevægge i kælderetagen nedenunder. Det er skønsmandens vurdering, at denne fejlplaceret belastning fra skillevæggene er den væsentligste årsag til, de revnede gulvklinter, den revnede kantfuge i badeværelse, samt ikke mindst, forsætningen mellem de 2 dækelementer bagerst i garagen.

Det er skønsmandens overbevisning, at dækelementerne ikke selvstændigt er behæftet med fejl, men at de er belastet ud over - eller på grænsen af det tiltænkte.

Det er skønsmandens overbevisning, at dækelementerne ikke er overbelastet ud over det sikkerhedsmæssige forsvarlige, under hensyn til den sikkerhedsmæssige dimensioneringsfaktor de er produceret med. – samt ikke mindst, at der ikke er risiko for kollaps, eller yderligere skadeudvikling.

Det er skønsmandens overbevisning, at de i dag konstaterbare revner i undersiden af dækelementerne i garagen, samt i gulvklinterne, alle er opstået umiddelbart efter opførelsen af boligen og ikke er i risiko for yderligere udvikling. – Det er endvidere skønsmandens overbevisning, at nedbøjningen i det ene dækelement, som er synligt i garageloftet, er sket i forbindelse med opmuringen af skillevæggen mellem køkken og badeværelse, og dermed for pudslag og klinter er lagt. I modsat fald ville der uvægerligt have været en synlig forsætningsrevne af tilsvarende karakter i køkken gulvet.

Det er skønsmandens vurdering, at etagedækkets elasticitet, ikke er markant mærkbart afvigende fra tilsvarende etagedæk af samme alder.

Der er skønsmandens vurdering, at den målte nedbøjning/lunkedannelse i etagedækket, ikke er i en størrelsesorden, som gør gulvet problematisk at færdes på. – Det er endvidere skønsmandens vurdering at den relativt lokale lunkedannelse (ca. på 1 m²) i køkkengulvet – udover den mere jævne nedbøjning, er opstået i forbindelse med udlægning af pudslaget, som følge af

	mindre god håndværksmæssig udførelse. Det er skønsmandes vurdering, at områderne med mangelfuld klinkevedhæftning, er i beskedent omfang og derfor af underordnet betydning, men dog i et vist omfang har medvirket til udbredelsen af revner i gulvklinkerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandes vurdering, at BS med sine bemærkninger i tilstandsrapporten pos 2.5 og pos 6.2, har beskrevet de visuelt registrerbare forhold i rimeligt omfang og derfor handlet inden for rammerne af Huseftersynsordningens regelsæt. Det er skønsmandes vurdering, at BS har angivet begge forhold med den korrekte karakter K1. Begrundelse: Det er ikke en fejl, at BS ikke har foretaget projektgranskning, hvor evt. de fejlplacerede skillevægge kunne have været konstateret. Da dette falder uden for Huseftersynsordningens rammer. Det er ikke en fejl, at BS ikke har foretaget projektgranskning, hvorved den ekstraordinære lastbyrde med 10 cm betonpudslag, var blevet registreret. Da dette falder uden for Huseftersynsordningens rammer. Da der ikke er tale om skadeforhold der har risiko for yderligere udvikling med risiko for bygningsdelens svigt, eller skadeforhold hvor der er risiko følgeskade på anden bygningsdel, er karakteren K1 korrekt for forholdene. Det er ikke en fejl, at BS ikke har gjort bemærkninger til den relativt beskedne lunkedannelse i etageadskillelsen, samt meget beskedne elasticitet, under betragtning af husets alder. Det er ikke en fejl, at BS ikke har bemærkninger til de meget beskedne områder med mangelfuld klinkevedhæftning, under betragtning til husets alder. Selvom der forekommer revner i klinkegulve, som ikke umiddelbart kan siges at være direkte beskrevet af BS, så er der i et vist omfang gjort opmærksomt på revnede gulvklinker i køkkenområde og i gulve omkring trappe. Hvilket må antages at have givet KL tilstrækkelig varslings om, at der forekommer revner i klinkegulve. Det er ikke en fejl, at BS ikke har registreret revner i klinkegulvet i entré, da dette område har været tildækket med væg til væg tæppe og som BS korrekt har taget forbehold for. <u>Derimod har BS begået fejl ved ikke at have registreret</u>

	revnedannelsen i kantfuge i badeværelse mellem gulv og væg op mod køkken. Da revnen er af beskeden størrelse og af stationær karakter, samt placeret i et ikke vandbelaste område, er der ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Karakteren K1 er derfor dækkende for forholdet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da det er skønsmandes overbevisning, at det ikke er relevant at foreslå etablering, eller flytning af skillevægge i kælderetage, så disse får understøttende virkning for ovenstående tunge skillevægge i stueetage, kalkuleres denne ombygning ikke. Da der ikke er decideret fejl ved etagedæk konstruktionen – udover ekstra ordinær belastning fra betonpudslag, kalkuleres ikke ombygning af denne. Det skal indskydes, at ved <u>en fremtidig omlægning</u> af klinkegulve i køkken/alrum/entré, bør der udlægges et selvnivelerende spartellag med en fiberforstærkning, for at undgå revnedannelser i nye klinker. Eventuelt bør revner i etageadskillelsen udbedres med en betonlim, samt evt. forstærkning med nedfræset 6 mm armeringsjern i 50 cm længde pr. 50 cm på tværs af revner. Samtidig bør klinker lægges i en elastisk klæbemørtel. (omkostning for denne "udbedring" kalkuleres ikke, da forholdet er en del af den skade som BS har beskrevet i sin tilstandsrapport) Det er skønsmandes vurdering, at udbedring af revnet kantfuge i badeværelse, kan udføres med en tilsvarende hård mørtelfuge, eller evt. udskiftes med en elastisk fuge. Omkostninger skønnes at udgøre kr. 500,- inkl. moms
Ad1. Forbedringer:	Kantfugens forventede levetid vurderes at være udlevet, hvorved forbedringen skønnes at være 80 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen