

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 14105

Besigtigelse d.	9. oktober 2014
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. Etagedæk mellem kælder og stueetage er underdimensioneret. De af BS anførte karakter K2 for den konstaterede mellemrum mellem fodpanel og gulv i pos 7.1, samt revnede fuger i badeværelse angivet i pos 6.3 skulle derfor have været angivet med karakteren K3. Ved skønsmødet blev det klarlagt, at det i klageskemaet
-----------------------------	---

	nævnte forhold beskrevet i tilstandsrapportens pos 7.2, intet havde med det reelle klageforhold, omkring det underdimensionerede etagedæk, at gøre. Hvorfor sagsbehandling af dette punkt bortfalder.
Klagers påstand:	BS undersøgelse, burde have omfattet en grundig gennemgang af de eksisterende bygningstegninger, samt have foretaget en destruktiv undersøgelse ved demontering af en panelplade ved den indvendige kældernedgang. Hvilket kunne have afdækket, at etagedækket kun var ca. 10 cm tykt og underdimensioneret og dermed årsag til de nu konstaterbare skader på vægge. Skaderne på væggene viser sig nu – efter vægtapetet er taget af, at der forekommer nogle lange vandrette åbne revner på op til ca. 10 mm tykkelse. Disse skader viser klart, at etagedækket er sunket og dermed har flækket/delt gasbetonvæggene. Hvorved de nederste ca. 10 - 12 cm sidder faststøbt til etagedækket og den øverste del af væggen hænger fast i loftet. Det vil sige væggen er ikke længere forankret som en hel væg. KLrep. påpeger, at BS burde have kunnet konstatere væggenens ustabilitet ved at sparke til dem med foden. KL postulerer, at da årsagen til skaderne på væggene kan henføres til det underdimensionerede etagedæk, burde BS have anført skaderne i sin tilstandsrapport med karakteren K3, som dermed have givet KL en advarsel om at der var tale om en "alvorlig skade". Det er KL's påstand, at BS med karakteren K2 for det aktuelle forhold, har afgivet et klart utilstrækkelig og mangelfuld beskrivelse af forholdet. KL kræver forholdene udbedret for at imødegå fremtidige mulige – og eventuelt langt alvorligere skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet vedrørende mellemrum/afstand mellem vægge/fodpaneler til gulvet i stueetagen er angivet i tilstandsrapporten med karakteren K2, da det blev vurderet som en alvorlig skade. Bygningen er opført i 1966 jvnf. BBR, og på baggrund af bygningens alder blev skaden ikke vurderet som K3, idet det ikke blev vurderet at bygningsdelen funktion vil svigte inden for overskuelig tid og medføre følgeskade på anden bygningsdel.

	Ved BS gennemgang af bygningen forelå bygningstegninger ikke og etagedækket tykkelse kunne ikke konstateres ved gennemgangen. BS mener han har beskrevet og karaktersat forholdene som de skulle, ud fra de visuelt konstaterbare forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet og ca. 17 grader
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning af det påklagede forhold, da det ikke opfylder forsikringspolicens skadesbegreb – samt at der er taget forbehold for forholdet i policens forsikringsdækning ud fra tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Etagedæk mellem kælder og stueetage er underdimensioneret. De af BS anførte karakter K2 for den konstaterede mellemrum mellem fodpanel og gulv i pos 7.1, samt revnede fuger i badeværelse angivet i pos 6.3 skulle derfor have været angivet med karakteren K3	Ved skønsmødet kunne det konstateres, at forholdende ikke var helt som ved BS besigtigelse. Idet KL have aftaget tapet fra væge, samt fodpaneler i alle rum – bortset fra et mindre stykke fodpanel i fordelingsgangen. Se foto 2. Det er derfor ikke Skønsmanden muligt at kunne vurdere de påklagede forhold for disse områder. Skønsmanden kan derfor alene forholde sig til de steder hvor forholdende var som under BS besigtigelse. Jvnf. foto nr. 3: Dørkarme ved døråbninger var fortsat som ved BS besigtigelse. Her kunne der observeres et gab på ca. 12 mm ned til gulv, ved døråbning ind til værelse mod vej (over stort kælderrum). Ved flere skillevægge, kan der ses en større vandretgående åben revne på op til ca. 10 mm. Da tapet og fodpanel er fjernet, er det ikke muligt for skønsmanden at konstatere hvorvidt disse åbne revner har været visuelt synlige for BS ved denne besigtigelse. Jvnf. foto nr. 4 og 5: Enkelt stykke fodpanel i fordelingsgang var endnu ikke blevet demonteret og var fortsat som ved BS besigtigelse. Her kunne der observeres en friafstand ned til gulv på ca. 8 mm. Jvnf. foto nr. 6 og 7: I badeværelse i stueetage, kunne der konstateres revnede flisefuger bag dør med revnevidde på ca. 1 mm. Samt revnede fuger mellem væg og opkant ved gulv med revnevidde på ca. 0,5 mm. Jvnf. foto nr. 8: Ved kældertrappe havde forsikringsselskabets konsulent demonteret et panel, hvorved etagedækkets konstruktion kunne iagttages. Etagedækkets konstruktion var <u>ikke</u> visuelt tilgængeligt ved BS besigtigelse den 27. januar 2014. Jvnf. foto nr. 9: KLrep. Påpeger at "man kan se" der forekommer en nedbøjning i loftet i kælderen. Ved skønsmødet kunne det med en selvnivellerende laserstråle konstateres en nedbøjning på ca. 33 mm – Det skal understreges at denne undersøgelsesform ikke indgår i en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen undersøgelsespligt. – Loftet er beklædt med Flamingo fliser, som er klæbet på et lag træbetonplader, som formentlig har dannet bundforskalling for det insitu (på stedet støbt) støbte

	betondæk. Der kan derfor ikke observeres eventuelle revner i loftet som følge af en eventuel underdimensionering/nedbøjning i betondækket. Jvnf. foto nr. 10: Ved skønsmødet blev der forelagt de gamle oprindelige bygningstegninger, hvor det fremgår at etagedækket foreskrives udført som et 10 cm tykt armeret betondæk med en Tentor armering Ø12 (mm) pr. 20 cm – eller udført med et Romerdæk. Det kunne endvidere konstateres at bygningen i dag, ikke fremstod som ved opførelsen. Idet der i 1980 er foretaget en tilbygning med en udnyttet tagetage oven på det oprindelige flade tag. Ved almindelig gangbelastning i stueetagen kunne der ikke registreres fjedrende gulve. BS har i sin tilstandsrapport under Gulvkonstruktioner pos. 7.1 beskrevet: K2 Større skævheder og større afstand mellem gulve og fodpaneler i stue, værelser og gang i stueetage. Samt under Vådrum/Vægkonstruktion/- belægning pos 6.2: K1 Enkelte vægfliser ved badekar i stueetage er med mangelfuld vedhæftning til underlaget og der forekommer revne i flisefuge bag radiator. Endvidere under samme punkt pos 6.3: K1 Revnede hjørnefuger ved væg/gulv i badeværelse i stueetage. Note: Der vurderes kun at være mindre risiko for skade på andre bygningsdele, da det vurderes, at gulvet kun vandbelastes ved almindelig rengøring.
Ad 1. Konklusion:	Ud fra de ved skønsmødet konstaterede forhold, er det skønsmanden konklusion at: Etagedækket mellem kælder og stueetage er udført som et insitu støbt betondæk – Antagelig som beskrevet på de gamle tegninger. Da den konstaterbare nedbøjning på 33 mm i loftet i kælderplanet ikke modsvares af den nedbøjning på 8 - 12 mm der kan konstateres ved døråbningerne, samt det tilbageblevne fodpanel, må det konkluderes, at der allerede ved støbningen i 1966 har forekommet en nedbøjning i konstruktionen på ca. $33 - 12 = 21$ mm. Som følge af en lidt svag konstruktion, er der opstået en efterfølgende nedbøjning på 8 – 12 mm, som formentlig er opstået i de første par år efter opførelsen i 1966. Den tilbyggede 1. sal har næppe haft indflydelse på den nedbøjning i etagedækket som der i dag kan konstateres. I det de åbne vandrette revner i skillevægge indikere, at den øverste del af væggene ikke har været udsat for en nedad gående bevægelse.

	Da der ikke ved almindelig gangbelastning kan konstateres fjedrende/elastiske gulve, må det konkluderes at etagedækkets nedbøjning nu efter knap 50 år har opnået et rimligt stabilt og fast leje og næppe kan forventes at fremkomme med yderligere nedbøjning af betydning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at der ikke er begået fejl af BS. Det er skønsmandens vurdering at de af BS beskrevne forhold og karaktere anvendelser, korrekt afspejler de forhold på stedet som har været visuelt tilgængelige ved BS besigtigelse. Begrundelse: • Det er ikke en del af en bygningssagkyndiges pligt under Huseftersynsordningen, at foretage projektgranskning af eventuelle tegninger og projektmateriale. Da denne alene skal forholde sig til <u>visuelt</u> konstaterbare skadeforhold på stedet, eller forhold som kan vurderes at give anledning til en skade inden for overskuelig tid. • Ligeledes er det pålagt en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen ikke at måtte foretage destruktive indgreb, som det der er foretaget af KL's forsikringsselskab ved demontering af panel ved kældertrappe. Det skal her påpeges og understreges, at Huseftersynsordningen er todelt. I det den bygningssagkyndige påtager sig et ansvar for at registrere <u>de visuelt tilgængelige forhold</u>. Ejerskifteforsikringen derimod påtager sig et dækningsansvar for de ikke visuelt tilgængelige (skjulte) skadesforhold. - Det kan derfor ikke klandres BS ikke at have forholdt sig til skjulte forhold som etagedækket udgør. • De af BS registrerede skadeforhold omkring gab mellem fodpanel og gulv, samt revner i fuger i badeværelset, kan aldrig i <u>sig selv</u> føre til en "følgeskade" som kan få etagedækket til at bøje ned, hvorfor det aldrig kan medføre en K3 skade – for så vidt som denne "skade" udgør. • Det er skønsmandens vurdering, at BS ved karaktergivning af de enkelte forhold, har taget behørigt hensyn til bygningens alder og den udviklingsrisiko der dermed kan forventes af de beskrevne forhold. • Da tapet og fodpanel er fjernet, er det ikke muligt at konstatere hvorvidt de vandrette åbne revner i skillevægge har været visuelt synlige for BS ved denne besigtigelse. (Aftegninger på vægge taler dog for at fodpanel har dækket over

	revneåbninger). • Det kan ikke klandres BS ikke at "sparke" til vægge for at konstatere eventuelt svigt i vægge (som KLrep påpeger), Da dette ikke indgår som en undersøgelsesmetode under Huseftersynsordningen. • Det er skønsmandens vurdering at den relativ beskedne nedbøjning der forekommer ved loftet i kælderen, ikke kan forventes at skulle kunne give anledning til en bemærkning for en bygning på knap 50 år.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at der næppe kan forekomme yderligere betydende nedbøjning/sætning i etagedækket, hvorfor en "udbedring" alene bør omfatte en reparation (limning + udfyldning/spartling) af de åbne revner i skillevægge, samt reparation (fugning) af de åbne fuger i badeværelset. Omkostninger for dette skønnes at kunne udføres for ca. kr. 5.000,-
Ad1. Forbedringer:	De omhandlede udbedring kan ikke anses at indeholde en forbedring, men udgør alene en reparation af forhold, som burde have været intakt – selv under hensyntagen til bygningens alder. Forbedringsandelen kan derfor sættes til <u>0 %</u>
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen