

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16118

Besigtigelsesdato:	Den 18. oktober 2016
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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 murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Der er sætningsskader på ejendommen i form af synlige skævheder og revner.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Overskyet 10°C

Øvrige forhold:

Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Der er sætningsskader på ejendommen i form af synlige skævheder og revner
Ad 1. Klagers påstand:	KK købte et hus i maj 2015. I forbindelse med, at KK gerne ville i gang med at isolere gulvene i kælderen, fik de mistanke om, at huset har sat sig 14 cm i den ene ende. Et niveaulement har bekræftet dette. Ved grundigt eftersyn har KK fundet sprækker på den pågældende gavl, både udvendigt og indvendigt. Men da der er pudset op, er det ikke til at sige, hvor store sprækkerne er under pudsen. Der er udarbejdet geotekniske undersøgelser, der viser, at forholdet nok er af ældre dato, men de skønner, at huset ikke er færdigt med at sætte sig, hvorfor der må foretages nogle forstærkninger. I tilstandsrapporten står der intet nævnt om sætninger af huset, eller at et isoleringsprojekt af kælderen ikke var muligt. Ved fundamenter og kældergulv står der kun, at gulvet ikke kunne besigtiges under væg-til-væg tæpperne, at gulvbeklædningen ikke er hensigtsmæssigt, og at der mangler noget puds på noget af soklen. KK har anmeldt forholdet til Ejerskifteforsikringen, der har anerkendt skaden, hvorfor kravet går på selvriskoen.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er BS' vurdering, at BS ikke har lavet fejl eller forsømmelse ved udførelsen af tilstandsrapporten for pågældende ejendom, da der ikke foreligger synlige tegn på sætningsskader jf. nedenstående gennemgang.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring - fortsat:

Der kunne konstateres følgende:

Udvendige forhold:

Taget fremstår uden revner og skævheder, der indikerer, at en sætning af fundet/finder sted.

Der ses enkelte revner i ejendommens kældervægge. Revnerne fremstår uden forskydning og må betegnes som hårfine. Ingen af revnerne fremstår som værende løbet videre til ejendommens murværk.

Vindueshullerne er, som en del af ejendommens murerarbejde, præget af en manglende finish og fremstår med skævheder og ujævnheder.

Ejendommens store vinduesparti mod syd i stueetagen fremstår uden skævheder. Samme billede ses, når blikket rettes mod resten af ejendommens vindueshuller i stueetagen.

Dørhullet placeret i kælderniveau mod syd, under terrassen, fremstår udvendigt uden skævheder i murhullet.

Vinduet i vaskerummet, placeret i facaden mod nord, fremstår udvendigt uden nævneværdig skævhed. Endvidere skal det bemærkes, at der ingen skævheder, revner eller lignende ses i og ved det overliggende køkkenvindue.

Indvendige forhold:

Gulvet:

Ejendommens stueetage har ingen synlige eller mærkbare skævheder.

KK og Ejerskifteforsikringen anførte, at kældergulvet fremstod med synlige skævheder og mener, at det burde være påtalt i tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring - fortsat:

Der kunne konstateres følgende:

Til dette skal bemærkes, at kælderen fremstår med 4 forskellige typer gulvbelægning:

- Betongulv
- Væg til væg tæppe
- Trægulv
- Klinkegulv

Og gulvhøjden er ikke gennemgående i kælderen.

I kælderen vaskerum ses et fald mod ejendommens østlige gavl, hvilket ikke giver anledning til yderligere overvejelser, da der er placeret gulvafløb tæt på gavlvæggen i dette rum. Endvidere fremstår klinkegulvet uden revner eller andre skader.

I kælderen arbejdsrum og "stue" fremgår ikke synligt eller mærkbare skævheder. Gulvet i gangen er belagt med gulvtæppe, hvorfor det er svært at vurdere de underliggende forhold – BS har også taget et forbehold for dette areal.

Yderligere forhold:

Af sælgeroplysningerne fremgår, at ejendommen ikke har sætningsskader, der er udbedret jf. pkt. 4.2 eller møbler og andet inventar, som er klodset op grundet skæve gulve.

Konklusion:

Det er BS' vurdering, at ejendommen ikke fremstår med synlige sætningsskader, som burde være bemærket og medtaget i rapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er i 1 plan med fuld kælder. Der er foretaget en udgravning mod haven på et tidspunkt, så kælderdoor sydøst er i terrænniveau. Bygningen er opført i 1967, jf. BBR. Facaderne er pudsede, dog er soklen kun delvist pudset. Ved den udvendige besigtigelse bemærkes et par mindre revner på sydøst gavlen under stue- og køkkenvinduerne, billede 4. Der anes dog en reparation – lodretgående i facaden mod nordøst ved hoveddøren, billede 5. I sokkel/kælderydervægge bemærkes enkelte mindre revner i sydvest facade ca. 3 m fra nordvest gavl, midt facade og ved kælderdoor, billede 6. På sydøst gavl bemærkes en revne i sokkel, med forløb til vinduerne, som tidligere beskrevet. Revner er alle mindre. Ved den indvendige besigtigelse af kældervægge bemærkes generelt ingen revner, dog var flere vægge dækket af beklædninger. I vaskekælder anes dog en svag revne i sydøst gavlen ved vinduet – Billede 7. Ved færdsel i gangen, hvor gulvet var dækket af væg-til-væg tæppe, bemærkes ujævnhed og lidt fald mod vaskerummet/sydøstgavlen, skønnet et par cm, billede 8. I vaskekælder er det visuelt synligt, at gulvet hælder mod sydøst gavlen, billede 9.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende - fortsat:	Ved besigtigelse af loftet i større disp. rum kan det ses, at loftet ikke er i vatter. Det ses ved, at der på et tidspunkt er udskiftet døre og vinduer i bygningen og ved kælderen i sydøst rummet/sydvest facade ses forskellig afstand fra overkant kælderdør og til loftet ca. 1 cm på 90 cm, se billede 10. Ved nærmere besigtigelse kan det også ses, at kældervinduet mod nordøst i nordøst facade er tilpasset i listerne, så vinduet sidder vandret, men der er hældning i vinduesåbningen, se billede 11. Ved kældervindue i sydøst gavlen var der ikke noget at bemærke. Ovenstående indebærer, at kældergulvet/kælder hældes mod sydøst. Ved færdsel på trægulvet disp. rummet sydøst bemærkes dog ingen hældning.
Ad 1. Konklusion:	Der er foretaget geoteknisk undersøgelse som viser, at kældergulvet og indvendige kældervægge ikke er korrekt funderet. Der er oprindeligt foretaget ekstra fundering ved opførelse af huset, jf. geoteknisk rapport, men dette har vist sig ikke at være tilstrækkeligt. Der skal derfor foretages en forstærkning/understøtning af gulv og kældervægge med pæle/minipæle. Der må påregnes udført et projekt herfor.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	En huseftersynsrapport/tilstandsrapport beror på en visuel besigtigelse af en ejendom. Ved den udvendige besigtigelse skønnes der ikke umiddelbart at være forhold, der indikerer sætningsmæssige problemer med bygningen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Ved den indvendige besigtigelse er der heller ikke væsentlige synlige revner, men det kan registreres, at gulvene i kældergangen og vaskekælder ikke er i vatter, hvilket skal vurderes af BS. BS skal så vurdere, om der bare er tale om ældre kældergulve, der oprindeligt ikke er udført helt vandret og forholdet er af ældre dato, og/eller der er andre indikationer på, der er sket sætninger. BS har så her vurderet, at der er tale om et ældre forhold, uden konstruktiv betydning, men henviser til, at gulvet i kælder i vaskekælderen har fald mod gulvafløbet. Gulvet er uden revner eller lignende, der kan tyde på bevægelse/sætninger. Det har nu vist sig at være et fejlskøn, idet destruktiv indgreb i trægulvet i tilstødende disp. kælderrum viser større sætninger. Forholdet vedr. liste ved vinduet og døren skønnes sløret af de grove afslutninger ved vindues- og døråbninger, samt evt. gardiner m.m. i et møbleret hus. Med henvisning til, at der er tale om en kælder i en 60'er ejendom, og ovenstående tekst skønner syn- og skønsmanden, at der er tale om et fejlskøn, der ligger inden for rammen/normen, der må være for en ordning, der i hvert tilfælde skal bero på et konkret skøn, for hvert forhold. BS har derfor ikke begået fejl i henhold til Huseftersynsordningen og derfor skønnes der at være tale om et skjult forhold, der først blev registreret ved efterfølgende destruktivt indgreb.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Syn- og skønsmanden kan ikke udtale sig om udbedringsomkostninger, før der er udarbejdet et projekt, der konkret viser, hvad der skal udføres, men omkostningerne skønnes dog til flere 100.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Umiddelbart er der ikke meget forbedring i en efterfundering, men idet det er oplyst, at der skal isoleres og evt. gulvvarme i kælder-gulve, vil der være en vis forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	