

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 17093

Besigtigelsesdato:	13.09.2017
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætning af fundamenter i beboelsesbygning.
Klagers påstand:	Klager mener, at der er omfattende sætningsskader i huset. Disse skader er ikke beskrevet i tilstandsrapport nr. H 15 02601 0088, der ligger til grund for den tegnede ejerskifteforsikring hos Husejernes Forsikring A/S. Ejerskifteforsikringen har accepteret at dække forholdet, men kun delvist på grund af en erstatningsbegrænsning i den tegnede forsikring. Klager mener derved at være påført et tab på 401.500 kr., der skyldes en mangelfuld tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har ikke under sin gennemgang af huset registreret revner i fundamenter, hverken udvendig eller indvendig i kælder, men har påpeget nogle skævheder i gulve i kælderen. De forskelle i koter på overkant fundament, som senere er afsløret ved et nivellement udført af Geosyd, kunne ikke ses ved den undersøgelse, der ligger til grund for tilstandsrapporten. Den sagkyndige mener i øvrigt ikke, at en forskel i kotehøjde på ca. 30 mm på et fundament fra 1946 er usædvanlig.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og regnvejr.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Sætning af fundamenter i beboelsesbygning.	Huset er beklædt udvendig med vandrette, profilerede brædder. Foto nr. 1. Der kan konstateres almindelige unøjagtigheder ved tilpasning af bræddebeklædningen på den udvendige facade. Der er ingen iøjnefaldende indikationer på større sætninger af fundamenter ved en udvendig gennemgang af huset. Der er ingen konstaterbare revner i vægge i stueetagen. Der er ingen åbne revner i kældervægge, men der kan ses spor efter reparationer. Foto nr. 3. Disse reparationer kan dog være spor efter tidligere saltudtræk, der stadig ses nogle steder i kælderen. Foto nr. 4. I den udvendige væg ved trappeskakten er der en enkelt, mindre revne i endevæggen, vinkelret på bygningen. Foto nr. 2. Ved drop af en golfkugle blev det konstateret, at alle gulve i stueetagen og alle gulve i kælderen har fald mod nordvest. Faldet er ikke så markant, at det opfattes ved almindelig gang på gulvene. Bilag 2, Skadesrapport fra Husejernes Forsikring og bilag 6, mail fra den sagkyndige omtaler begge en forskel i kotehøjden på 31,2 mm ved overkant sokkel ved henholdsvis hjørnet mod sydøst og hjørnet mod nordvest. Den geotekniske undersøgelse, bilag 4B, angiver imidlertid denne forskel til at være 312 mm. Facaden mod nord skriver sig for 174 mm af denne forskel.

	Der er tilsyneladende en ti-tals fejl inde i de to udsagn. For at verificere hvilket af udsagnene der er korrekt, foretog skønsmanden et kontrol-nivellement på facaden mod nord. Denne viste en forskel på koten på ca. 190 mm mellem hjørnet mod øst og hjørnet mod vest. Forskellen mellem de angivne 174 mm i den geotekniske rapport og skønsmandens ditto på 190 mm fremkommer ved at geoteknikeren har målt til undersiden af det nederste bræt i facadebeklædningen og skønsmanden har målt på overkant af vindueskarme. Almindelige tolerancer på tildannelsen af henholdsvis facadebeklædning og placering af vinduer berettiger denne forskel. Det konkluderes derfor, at koterne angivet i den geotekniske rapport er korrekte. Bilag 2, Skadesrapport fra Husejernes Forsikring, omtaler herudover, at sætningen kan konstateres ved at betragte bordpladen foran vindueskarmen i køkkenet. Som det ses af foto nr. 5 og 6 i denne rapport er dette ikke korrekt. Vindueskarmen er på det nærmeste vandret, medens bordpladen hælder mod højre. Dette er den modsatte faldretning i forhold til faldet på samtlige gulve og må derfor tilskrives unøjagtigt håndværk ved opstilling af køkkenbordet. Gulvafløbet i brusenichen ligger ikke på det laveste sted, hvilket for husejeren gav det første varsel om skævhederne i huset. Som det ses på foto nr. 8 i denne rapport er der fald bort fra gulvafløbet. Efter anvendelse af brusenichen står der derfor vand på gulvet.
--	---

	Det laveste punkt i brusenichen er placeret nordvest for gulvafløbet og kan derfor forklares med husets hældning. Det er dog skønsmandens opfattelse, at dette forhold i lige så høj grad skyldes manglende agtpågivenhed ved etablering af brusenichen.
Ad 1. Konklusion:	Huset har en differenssætning på ca. 300 mm. Laveste punkt er hjørnet mod nordvest og højeste punkt er hjørnet mod sydøst. Det skønnes at sætningen er sket løbende i perioden fra opførelsen i 1946, dog således at den største del af sætningen er sket i de første år efter opførelsen. Begrundet i bygningens alder – ca. 70 år - skønnes sætningen at være stort set tilendebragt, med mindre der sker en vægtforøgelse, f. eks. fra et nyt og tungere tag. Der er ikke fundet egentlige sætningsskader i form af revner eller deformationer på huset. Da bygningen har været beboet i alle årene – og således altså er beboelig - skønnes der ikke at være behov for at ændre på funderingsforholdene.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået fejl ved ikke at have konstateret den ret store differenssætning i tilstandsrapporten. Da kælderen er udført med støbte betonvægge er sammenhængskraften i kælderkonstruktionen så stor, at hele huset sætter sig som en samlet klods. Der er derfor ikke markante revner i overfladen, som kan afsløre forholdet. Den udvendige bræddebeklædning afslører heller ikke sætningen, da mindre unøjagtigheder i overfladen tilskrives uens svind og mindre unøjagtigheder i tilvirkningen.

	Revnen i kældervæggen mod trappeskakten burde være beskrevet. Størrelsen og placeringen indikerede på daværende tidspunkt imidlertid kun en mindre svindrevne og ikke en revne, der er en følge af den nu konstaterede differenssætning. Det skønnes ligeledes, at skævhederne ved køkkeninventaret og det manglende fald i brusenichen burde være konstateret og kommenteret i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punkterne burde være anført som følgende i rapporten:	De manglende punkter kunne være beskrevet således: Beskrivelse af skade/mangel: Der er en mindre revne i væggen mod øst i trappeskakten. Karakter: K2 Note: Revnen vil tillade vand at trænge ind, hvorved vejrliget vil øge revnevidden. Beskrivelse af skade/mangel: Der er bagfald på gulvet i brusenichen. Karakter: K1 Note: Forholdet medfører, at der står vand på gulvet efter brugen, hvilket besværliggør rengøringen i nichen. Beskrivelse af skade/mangel: Bordpladen foran vinduet i køkkenet ligger ikke vandret. Karakter: K1 Note: Vridninger i samlinger i bordpladen kan medføre at fugt kan trænge ned i samlingen med opfugtning til følge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af revnen i trappeskakten skønnes at koste ca. 1.000 kr. inklusive moms. Udbedring af køkkeninventaret medfører midlertidig demontering af dele af dette og skønnes samlet at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms. Udbedring af faldforholdene i brusenichen skønnes at koste ca. 5.000 kr. excl. moms.

Ad 1. Forbedringer:	Ingen af de nævnte forhold skønnes at medføre en værdistigning af huset.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

