

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17108

Besigtigelsesdato:	27/10-2017, kl. 9,15
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Punkterne er besvaret samlet, idet de alle drejer sig om samme emne.

1)

På trods af at BS havde modtaget bygningstegninger med angivelse af, at der var tale om et "Johan Christensen hus" og at der på snittegningen under gulv er anført, at det kapillarbrydende lag er "slagget" ikke at have oplyst om mulig risici.

At BS ikke har oplyst om, at der var tale om et "Johan Christensen hus", hvilket han burde have gjort i henhold til skrivelsen Huseftersynsnyt 02/2001.

2) BS har ikke anført de sædvanlige "fejl og mangler" der kan opstå i disse huse jævnfør Erhvervs- og byggestyrelsens nyhedsbrev af 7/5-2009.

3) BS har konstateret sætningsskader og burde have præciseret risici.

Klagers påstand:	Der var revner i gasbetonvægge i opholdsstuen, da huset blev overtaget. KK hentede tegninger i kommunen til sin rådgiver, da KK ønskede at bygge en 1. sal på huset. Da KK blev opmærksom på problemstillingen kontaktede han sit forsikringsselskab, der fik udført en geoteknisk undersøgelse. Hvis køber havde opfattet risici med funderingen, havde han ikke købt. Erstatningsbeløb kr. 1.150.000,00 . <table border="1" data-bbox="826 994 1302 1178"> <tr> <td>Emne:</td><td>Kr. inkl. Moms</td></tr> <tr> <td>Murertilbud</td><td>1.134.375,00</td></tr> <tr> <td>Geotekniker-regning</td><td>15.000,00</td></tr> </table>	Emne:	Kr. inkl. Moms	Murertilbud	1.134.375,00	Geotekniker-regning	15.000,00
Emne:	Kr. inkl. Moms						
Murertilbud	1.134.375,00						
Geotekniker-regning	15.000,00						
	BS mener: At have udført tilstandsrapporten efter gældende regler og har ikke udeladt noget efter gældende regler. Derfor ville BS ikke anmelde "noget som helst" til sit ansvarsforsikringsselskab. Der var tale om et dødsbo. D. d. er huset ryddet indvendigt, så det fremtræder som "råhus". Huset havde flere gamle revner i facader og sokkel, men soklen var ikke skubbet ud, så BS skønnede, at revnerne var "i ro".						

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. + 14°C og let skydække.
Øvrige forhold:	ingen særlige bemærkninger.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1	Huset er ryddet indvendigt og fremtræder nu som råhus og kan derfor ikke bedømmes. Udvendigt er ikke foretaget ændringer, men der er udgravet lidt langs soklen. Der er tale om et traditionelt et-plans-typehus af fabrikat Johan Christensen. Efter afrømning af muldlag og lignende er der sandsynligvis gravet ca. 35 cm. brede render, til en dybde af mindst 90 cm, hvilket ansås som frostfri dybde, som herefter er udstøbt med beton. Sokler synes at være støbt af beton mod forskalling. På soklerne er der efterfølgende henholdsvis opmuret hulmure, rejst skeletvægge og monteret vindues- og dørpartier. I sokler ses flere revner, som forløber op. Dem i murværket er tydeligst, øvrige gemmer sig

mere eller mindre i og ved træpartierne, vindues- og dørpartierne samt i kalfatringsfuger.

Huser er som nævnt opført i år 1967 og på dette tidspunkt var det endnu ikke særligt almindeligt, at anvende geotekniker ved småhusbyggeri, derfor ses der jævnligt revner i huse opført i tidligere tider.

Terrændæk blev opført af mindst 20 cm. drænlag, herpå støbtes mindst 8 cm. tykt tæt betonlag (tidligere benævnt som klaplag). Herpå opbyggede man så trægulvkonstruktionen og i vådrum betongulvkonstruktionen.

Drænlag kunne udføres af slagger.

Det viste sig senere, at visse slagger havde den egenskab, at de kunne ekspandere (svulme op) når de blev tilført fugt / vand. Nogle slagger gjorde det ikke.

Hvis der er ekspanderende slaggelag, vil man kunne erfare følgende:

- 1) Gulve løfter sig.
- 2) Fundament og / eller sokler skyder ud
- 3) Begge dele.

Huset ligger på en flad strandgrund; Dragør på Amager, så man må formode, at grunden i det mindste lejlighedsvis er meget fugtig henholdsvis våd.

Aktuelt er der ikke tegn på hævnning af betonlaget eller udskydning af sokkel / fundamenter, men der er revner i fundamentet, som antages at være

	mindst 90 cm dybe. Revnerne skyldes sandsynligvis korttidssætninger af rendefundamenterne. Så BS har næppe haft fugtskade i tankerne. Det fremgår også af tilstandsrapporten at der er revner i facaden mod nord, der har fået karakteren K3 og der er flere revner i soklen, der har fået karakteren K2. Det skal erindres, at K2 betyder Alvorlige skader, og K3 betyder Kritiske skader.
Ad 1. Konklusion:	BS har beskrevet revner i sokler og facader. I en tilstandsrapport er det ikke vigtigt at oplyse, at der er tale om et "Johan Christensen hus", idet denne oplysning ikke beskriver en problemstilling. De sete revner er alle af ældre dato. Når man læser rapporten fra firmaet Jord Teknik, bilag 08 fremgår det, at huset ikke er korrekt funderet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke beskrevet noget i "Generelle kommentarer til bygningens tilstand". Her burde have stået: <i>I henhold til den oprindelige snittegning er der slagger i gulvkonstruktionen.</i> <i>Det vurderes, at der ikke er risiko for at slaggerne udvider sig, da huset er opført i 1967 og det ligger på en strandgrund, hvor der ofte er meget fugtig.</i> Under punktet: Bygningskonstruktioner-oplysninger til ejerskifteforsikring punkt 5 står:

	Drænlag/kapillarbrydende lag; Type: Ukendt. Her burde have stået: <i>Slagger i henhold til snittegning.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af betonlag. Udgravning/deponering af slagger Ny gulvkonstruktion Byggeplads, tilsyn mv. Kr. inklusive moms 650.000. Forstrækning af funderingen. Kr. inklusive moms 475.000.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedring er skønnet til kr. inklusive moms 200.000. Alle gulve bliver nye.

FOTOS

J.nr. 17108



Strandgrund.



Huset er nu ryddet indvendigt.



Huset er nu ryddet indvendigt.





