

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17159

Besigtigelsesdato:	13. februar 2018
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 klages over, at ejendommens gulve og vægge er skæve.
Klagers påstand:	KK erhverver den 26. oktober 2015 ejendommen. Nogen tid efter overtagelsen får KK mistanke om, at huset er skævt, dels fordi dørene i huset uden videre bevæger sig, dels fordi KK oplever følelsen af at gå henholdsvis op og ned af bakke ved bevægelse rundt i huset. KK rekvirerer følgelig en geoteknisk undersøgelse, som dokumenterer, at huset er funderet på stærkt sætningsgivende aflejringer af gytje, og at der – ud over det allerede konstaterede – må forventes yderligere fremtidige sætningsskader af fundamentet. Videre konstaterer klager ved hjælp af vaterpas, at gulve samt vægge i huset er skæve. Det fremgår af den af BS udarbejdede tilstandsrapport, at BS er bekendt med den tidligere udarbejdede tilstandsrapport af 20. juli 2001 vedrørende KK's ejendom. Det fremgår af tilstandsrapporten af 20. juli 2001, at "gulvene hælder som følge af, at ejendommen på et tidspunkt har sat sig", og at "sælger oplyser, at sætninger er generelt for husene på vejen, som følge af tidligere grundvandssænkning i området". Disse vitale oplysninger genfindes imidlertid ikke i den af BS udarbejdede tilstandsrapport. KK anmelder forholdene til ejerskifteforsikringen i maj 2016. Giver i perioden juli – ultimo september 2017 dækningstilsagn, således at forsikringsselskabet dækker pilotering af huset samt opretning af gulve i stueplan. Det fremhæves, at forsikringsselskabet ikke giver dækningstilsagn til opretning af gulve på 1. sal samt i kælder, ligesom værditab relateret til, at huset vedbliver at være skævt

Skønsmandens erklæring

	ikke dækkes. Klager lider et betydeligt tab i disse henseender, hvortil kommer diverse øvrige tabsposter, herunder selvrisko på ejerskifteforsikringen m.m. Det bemærkes i den forbindelse, at KK anmoder nævnet om, at der afholdes syn og skøn involverende såvel en bygningssagkyndig som en ejendomsmægler. Den bygningssagkyndige skal vurdere udgifterne forbundet med udbedring af skæve gulve m.v., mens den sagkyndige ejendomsmægler skal anslå det værditab, som klager lider som følge af, at selve huset er skævt og ikke udbedres.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der klages over skævheder i huset, som skyldes jordbundsforholdene på den konkrete ejendom. Skaderne har ifølge KK vist sig ved skæve gulve på ejendommen. KK rejser krav om erstatning til genopretning af skæve gulve på 1. sal, samt værditab og udgifter til ikke dækkede omkostninger på ejerskifteforsikringen. I forhold til det påståede værditab, gøres det gældende, at det punkt falder uden for nævnets kompetence, jf. § 5 modsætningsvist i nævnets forretningsorden. Herudover er det BS' opfattelse, at nævnet ikke har kompetence til at udmelde en ejendomsmægler til skønsforretningen, og at vurdering af ejendommens evt. værditab falder uden for – de af nævnet/Sikkerhedsstyrelsens udpegede – skønsmænds kompetence. I forhold til klagepunkterne omkring ejendommens skæve gulve, gøres det ligeledes gældende, at nævnet må afvise sagen, jf. § 10, stk. 2, idet den må anses for grundløs. Til støtte herfor gøres det gældende, at der på tidspunktet for BS' besigtigelse ikke var revner, eller øvrige synlige tegn på sætninger på huset. Soklen på huset fremstod hel og nypudset.

Skønsmandens erklæring

	I tilstandsrapporten fra 2001 er det i noten til forholdet på side 7 bemærket under pkt. 6.1 gulvkonstruktioner, at "gulvene hælder som følge af, at ejendommen på et tidspunkt har sat sig. Denne sætning har <u>ikke</u> (BS' fremhævning) givet anledning til synlige revner i vægge eller fundament af konstruktiv betydning". Forholdet har fået karakteren K1 i rapporten. Hertil bemærkes, at sælger som har beboet ejendommen i 14 år har oplyst, at der ikke i hans ejertid har været udbedret skader efter sætninger på ejendommen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 3°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Der klages over, at ejendommens gulve og vægge er skæve
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ved den udvendige besigtigelse af ejendommen kan der ikke registreres revner af skønnet konstruktiv betydning, bortset fra en mindre svindrevne i den pudsede sokkel mod sydvest hjørnet. Billede 1 - 4. Fugerne i facaderne fremstod ligeledes i hel og intakt stand, og det oplystes, at disse netop var eftergået og fuget op umiddelbart før BS' udarbejdelse af tilstandsrapporten i 2015. Ved den indvendige besigtigelse blev der foretaget gennemgang af stueetagen og ved færdsel hen over gulvene kunne det svagt mærkes, at der var hældning af stuegulvet mod midtergangen og i gangen hældning mod hoveddøren/brusenichen badeværelset. Billede 5 – 6 – 7. Ved åbning af døren til badeværelset kunne det registreres, at døren lukkede af sig selv igen. Billede 8. Visuelt kunne det ikke ses, at gulvene hældede eller at vægge ikke var helt i lod. Ved gennemgang af 1. salen kunne der ikke ses eller registreres hældninger, bl.a. pga. små rum/arealer. I kælderen kunne det ses, at gulvet havde lidt fald mod nord, bl.a. pga. gulvafløbet i vaskekælderen. Billede 9. Visuelt kunne der ikke ses væsentlige revner i væggene, dog bemærkes en mindre revne i indvendig kældervæg under/ved kældervindue mod sydvest. Billede 10. Der blev efterfølgende foretaget opmåling med loddestok, der viste, at stuegulvet ca.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	hælder 1,3 – 1,5 cm pr. m mod nordvest hjørnet af bygningen. Billede 6. Hældningen af bygningen går diagonalt på den næsten kvadratiske bygning. I kælderen viste måling med loddestok ca. samme resultat. Kontrol med loddestok på vægge i gangen, stueplan og i kælderen viste, at de ca. var 1 cm ude af lod pr. løbende m. Billede 12.
Ad 1. Konklusion:	Der er foretaget geoteknisk undersøgelse, den viser, at huset oprindeligt i 1938 er opført på sætningsgivende lag, og der er 5-6 meter ned til bæredygtige aflejringer. Der skal foretages efterfundering af fundamenterne med minipæle og skønnes genopretning af gulvene i stueplan.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan være vanskeligt at registrere hældninger "visuelt", idet det kræver en vis fri/gangareal, når man færdes gennem et rum, så f.eks. møblering kan være afgørende, og i nærværende tilfælde skønner syn- og skønsmanden, at det kun er den selvlukkende badeværelsesdør, der skaber opmærksomheden på skævheden i bygningen, som en byggesagkyndig skal have opmærksomhed på, og derved "visuelt" komme frem til, at gulvene i særligt stueplan hælder. BS er imidlertid via tidligere tilstandsrapport af 2001 blevet gjort opmærksom på, at gulvene i huset hælder. Den foreviste tilstandsrapport er ikke helt intakt, idet der manglede side 5 og 6 – skadesregistreringen. På side 7 – notessiden - står imidlertid:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Note: 1, Bygn.: A, Bygningsdel: 6.1 Gulvkonstruktioner Årsager/kommentar: Gulvene hælder som følge af, at ejendommen på et tidspunkt har sat sig. Denne sætning har ikke givet anledning til synlige revner i vægge eller fundament af konstruktiv betydning. Sælger oplyser, at sætninger er generelt for husene på vejen, som følge af tidligere grundvands-sænkning i området. Denne oplysning gør, at BS får skærpet opmærksomhed på gulvene i bygningen og BS bør registrere, at gulvene ikke er i vatter og bør kommentere dette i tilstandsrapporten. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet enten kan vurderes som en K1-skade, dvs. BS skønner, det er af ældre dato og i ro, eller BS er usikker og vil anbefale det eftergået af en geoteknisk undersøgelse, dvs. UN – Undersøges nærmere. Det faglige skøn skal foretages på baggrund af foreliggende oplysninger, og hvad BS samlet kan registrere ved sin besigtigelse, og hvad der relaterer sig til sætninger. BS oplyste, at bygningen generelt fremstod som ved hans besigtigelse i 2015. Der kan ikke konstateres revner eller lignende i facader, og sokkel samt vinduer kan åbne og lukke. Facaderne var imidlertid nyistandsatte ved BS' besigtigelse, hvorfor det ikke kan tillægges væsentlig betydning for, om bygningen fortsat vil sætte sig. Såfremt BS ikke ved eventuelt uddybning fra

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	sælger om forholdet er i ro, er det syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet bør angives som en UN i tilstandsrapporten, med henvisning til, at huset har sat sig, og BS ikke har et tydeligt billede af, om forholdet er i bero.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 7.1, karakteren UN: Gulve i særlige stueplan er ikke helt i vatter og hælder mod nordvest, enkle døre, bl.a. badeværelsesdøren, kan derved lukke af sig selv. Note: Der kan ikke konstateres revner eller lignende i sokkel eller facader, men idet disse er nyistandsatte anbefales det, at forholdet eftergås af geotekniker for at vurdere, om bygningen er i ro.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udbedring vil kræve et detaljeret projektmateriale og her har syn- og skønsmanden kun modtaget delvist projekt – uden tegninger eller lignende, hvorfor det bliver et skønnet grovere overslag. Nedramning af minipæle – 14 – 15 meter ned, skønnes til, inkl. evt. etablering/ bjælker kr. 300.000,- Gennemgang kældergulve kr. 80.000,- Gennemgang stueplan <u>kr. 100.000,-</u> Samlede skønnede omkostninger kr. 480.000,- 25% moms <u>kr. 120.000,-</u> I alt inkl. moms <u><u>kr. 600.000,-</u></u> Der bør indhentes endeligt tilbud, ud fra et entydigt projekt.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Med henvisning til, at huset fortsat vil være skævt, har syn- og skønsmanden ingen forudsætninger for at udtale sig om et evt. værditab af bygningen.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes generelt ikke at være tale om forbedringer, bortset fra, hvor der udføres nye overflader, dvs. skønnet 50% af omkostningerne vedr. stueplan vil være en skønnet forbedring – Nye gulve.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	