

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Huset er skævt og det gøres gældende, at den byggesagkyndige burde have opdaget skævheden.
Klagers påstand:	P.t. kr. 508.187,50 subsidært kr. 153.987,50 jævnfør forsikringsdækning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved min besigtigelse den xx.xx. 2001 kunne der ikke konstateres skader eller tegn på skader på fundament. Opmåling af facaders afvigelse fra vandret plan kræver nivellement, som ikke er omfattet af huseftersynet. Der kan derfor ikke anerkendes erstatningsansvar.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. 0 °C
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1975. Tilstandsrapporten er dateret xx.xx. 2001. Ejendommen blev overtaget xx.xx. 2001 og skævheden blev opdaget i starten af 2002, hvorefter skaden blev anmeldt til ejerskifteforsikringen i april 2002. Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om at yde kr. 354.200 i erstatning. Geoteknisk Institut har udført en geoteknisk undersøgelse af ejendommen den xx.xx. 2002, der viser, at huset har differenssætninger og at en afhjælpning vil nødvendiggøre en fundamentsforstærkning, som i givet fald vil kunne standse sætningerne. Det skønnes, at forstærkningen kan udføres for kr. 508.187,50 incl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Huset er skævt og det gøres gældende, at den byggesagkyndige burde have opdaget skævheden.	Ejendommens skævheder er mest udpræget i opholdsstuen, køkken og spiseafsni samt i badeværelset. Ved måling med vaterpas udlagt på gulvet i opholdsstuen kunne der konstateres 13 mm fald over vaterpassets længde på 80 cm fra syd mod nord. Forsikringsselskabet har ved en tidligere nivellering målt skævheder på ca. 8 cm fra hjørne til hjørne. Indvendigt på sydfacaden i opholdsstuen kunne væggen konstateres 10 mm ude af lod i vaterpassets længde, og en på væggen ophængt klokkestreng afslørede ligeledes skævheden. I køkken og spiseafsni kunne der også konstateres skævheden ved kontrol med vaterpas. Skillevæggene er beklædt med malet hessian opsat på plader og enkelte pladesamlinger er forsynet med "tape" i ca. 10 cm længde. I badeværelset er den "lodrette" hårde hjørnefuge i brusenichen revnet, ligesom der er mange revnede vægfliser, hvor revneforekomsten følger de bagvedliggende pladesamlinger. Badeværelsesgulvet har bagfald mod gulv afløb som følge af skævheden. Hoveddøren i nordfacaden som åbner udad "åbner" af sig selv, når lukketøjet aktiveres, på grund af skævheden. Udvendigt fornemmes skævheden ikke umiddelbart i træbeklædningen som tidligere er nivelleret og hvor der er konstateret en forskel på 151 mm og der ses ingen revner i soklen. Der ses dog en skævhed ved soklen og hjørneinddækningen i den sydøstlige gavl af huset samt et par mindre afskalninger/ar i sokkelpuds i den sydøstlige facade. Endvidere er tagfladerne ujævne.

Ad 1. Konklusion:	På baggrund af den geotekniske undersøgelse af xx.xx. 2002 skønnes sætningen at have udviklet sig over en årrække og skævheder må derfor antages at have været til stede på tidspunktet for huseftersynet. Hvorvidt skævhederne var de samme i xxxxxx 2001 som i xxxxxxxx 2002 vides ikke, idet sætningerne endnu ikke menes at være i ro.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger om skævheder. Under pkt. 3.6 Indvendige vægge og under pkt. 9.2 Vægkonstruktion/beklædning er der givet karakteren K1 med enslydende bemærkning: Nogle fine revner. Se sælgeroplysninger. Under sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler er følgende oplyst: Nogle fine revner i indervægge navnlig i bad kan skyldes rystelser fra militærets skydninger. Om der med disse bemærkninger menes revner i pladesamlinger og/eller revnede vægfliser i badeværelset er ikke verificeret. Der er ikke registreret revnet hjørnefuge i bruseniche eller bagfald på gulvet i badeværelset som konstateret på skønsmødet. Såfremt skaderne var til stede ved huseftersynet burde disse have haft karakteren K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er oplyst, at der foreligger et overslag vedr. fundamentsforstærkning på kr. 508.187,50 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Set i forhold til de forventede fremtidige sætninger vurderes forbedringerne at andrage i størrelsesordenen kr. 175.000,-.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	