

Oversigt over klagepunkter

Klager anfører :

- at 2 gavle - som var ude af lod – ikke er nævnt i stilstandsrapporten.

Klagers krav

Udbedringsomkostninger : ca. kr. 15000 + Moms pr. gavl. (NB i alt 2 gavle)

Bemærkninger til klagers krav

Klager har nedtaget den østlige gavl i forbindelse med en forlængelse af huset og denne kan derfor ikke besigtiges for evt. skade – selvom det er oplyst af klager (KK) at begge gavle var skadet. Kun én gavl – den vestlige – er synlig ved besigtigelsen og derfor vurderes kun denne gavl i forbindelse med sagen.

Klager (KK) har ikke lidt noget tab ved en evt. skade på den østlige gavl – idet denne alligevel skulle fjernes i forbindelse med husets forlængelse. (og er blevet fjernet)

Tilbud foreligger fra murer på nedtagning og genopførelse af gavltrekan i murværk som eksisterende i alt kr. 16720 + M = kr. 20900

Tilstandsrapporten og den Byggesagkyndiges forklaring

Den byggesagkyndige (BB) har anført i HE-rapporten fra xx.xx.2000

Facader/gavle : Pkt. 3.1 K1 Mindre revne i fuge , vestgavl og mangelfuld fuge mod syd (vestlig ende)

K2 Ståltegl mod øst og vest buler ud. Formentlig rustent, porøse fuger.

Den byggesagkyndige har afvist klagen og anfører at den omstændighed at ståltegl buler ud over vinduer på sigt kan resultere i skader på ydermur hvis forholdet ikke udbedres.

Det anføres at den omstændighed at gavlen er ude af lod ikke nødvendigvis er synligt uden at der er følgeskader.

Øvrige forhold

Ejerskifteforsikring er tegnet i _____ -s

Ejerskifteforsikringsselskabet har besigtiget de anmeldte skader og afviser disse under henvisning til / at det er meget synligt for en byggesagkyndig, hvis en gavl er ude af lod – og at mangler ved vinduesoverliggerne kan have svækket gavlen og at manglerne ikke var tilstede ved huseftersynet og derfor skyldes en stormskade efterfølgende og bør dækkes af husforsikringen tegnet i

xxxxxxxxxxxxx

Husforsikringsselskabet xxxxxxxxxxx afviser ligeledes skaderne, dog med den begrundelse at skaderne er sket før tilstandsrapporten blev udarbejdet og derfor bør dækkes af ejerskifteforsikringen. (jeg har ikke modtaget kopi af xxxxxxxxxxx afvisningsbrev – men fået oplyst at de mener at skaden har været tilstede før besigtigelsen.)

Tidsfaktoren

Evt. ændringer i de synlige forhold (revnestørrelsen m.v.) fra udarbejdelse af tilstandsrapporten d. xx.xx.00 til besigtigelsen af (EF) d. xx.xx.02 og senere skønsmødet d. xx.xx.04 kan ikke udelukkes.

Under hensyn til den forløbne periode mellem besigtigelserne kan de synlige revner i murværket i gavlen – være forøget.- og derved fremtræde mere synlige end ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten..

Synlige forhold ved syn og skøn d. xx.xx.2004

Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen/skønsmødet :

1. Den murede gavltrekant er ikke i lod – den hælder ca. 3 cm ind mod bygningen – fra overkant af ydervæg i gavl til øverste punkt i gavl ved kip. Gavlens skævhed/ude af lod er ikke så stor at det umiddelbart er synligt for enhver – kun ved direkte opmærksomhed og iagttagelse af afstand mellem gavlmur og udhængsbrædder samt med et loddebrædt kan skævheden dokumenteres.
2. Det kunne konstateres at der var revner i vandrette fuger fra hjørne til hjørne i den vestvendte gavl – startende ca. 2 skifter over vindues overkant ved hjørnerne og mellem de 2 vinduer i gavlen – over vinduer forløber revnen i skiftet umiddelbart over ståltegl.
3. Fra loftrummet kunne konstateres at der var monteret 4 fastgørelser mellem gavlmur/gavltrekant og yderste spær.
Et muranker var mangelfuldt indstøbt i murværk, et anker var mangelfuldt fastholdt til spær og de 2 øvrige skønnes korrekt indstøbt og fastgjort til spær med 1 søm (se fotos). Generelt vurderes fastholdelsen af murværk i gavltrekant mangelfuld.
Der var ikke – uanset den mangelfulde fastholdelse - synlige tegn på at ankerne havde været belastet i murværk eller i samling mellem muranker og spær. (se foto)

Årsagen til skaderne

Skaderne skønnes at være forårsaget af vindpåvirkninger/vindkræfter på gavlene/facaderne – enten direkte eller ved overførsel af vindkræfter fra facader til gavle.

Under hensyn de til foreliggende oplysninger om at skadebilledet var sammenlignelige i begge gavle samt den benyttede konstruktionsopbygning af facaderne - kan overførsel af vindkræfter ikke udelukkes.(det skønnes overvejende sandsynligt at være årsagen)

Konsekvenser/udbedring

Da ejendommen er fra 19xx og da der ifølge det oplyste kun er fremkommet de vandrette revner i gavlen(gavlene) og da der ikke er synlige tegn på belastning af murankre er det min opfattelse at der ikke er nogen akut fare for en forøgelse af skaden på kortere sigt.

Udbedring kan bestå i nedtagning af den murede gavl incl. ståltegl over vinduerne samt genetablering – med forbedret fastholdelse af murværk i gavl til spær samt etablering af bedre forbindelse mellem gavlmur i facaden og gavltrekant.

Hvornår er skaderne sket ?

Ejendommens murværk skønnes omfugtet og fremtræder nu med fyldte fuger. Det vides ikke hvornår denne omfugning har fundet sted.

Revnedannelsen i fugerne skønnes opstået efter omfugningen idet omfugningen ville have lukket revnerne i fugerne – men det vides ikke med sikkerhed om revnerne uanset en omfugning ville kunne genopstå de samme steder.

På grundlag af revnedannelsen beskrevet af (BB) ved besigtigelsen og at fastgørelse mellem spær/murgavl ikke har været synlig belastet - er min opfattelse at revnerne i fugerne i gavlen har været tilstede ved besigtigelsen af ejendommen xx.xx.2000

Vurderinger vedr. synlige skader ved besigtigelsen i år 20xx og nu.

Revnerne i gavlen har formentlig været mindre dengang i år 20xx end de er i dag – måske var revnerne ikke synlige hele vejen over gavlen fra hjørne til hjørne ved Besigtigelsen i år 20xx – det vides ikke med sikkerhed.

Konklusion vedr. fejl/ansvar

Der er flere muligheder:

1. Den byggesagkyndige (BB) er ikke opmærksom på at de vandrette revner i gavlen er gennemgående i hele gavlens bredde og sammenkæder derfor ikke de vandrette revner med at gavlen er ude af lod – men (BB) betragter de revnede fuger i gavlen – isoleret- som en mindre betydende skade.
Der skønnes begået fejl hvis dette er tilfældet.
2. Den byggesagkyndige (BB) kan kun se de i tilstandsrapporten nævnte mindre revner – uden at de har den senere forøgede synlige udstrækning – og inddrager derfor ikke gavlen i sin vurdering – gavlen er ude af lod – hvis der ikke var revner i fuger ville der blot være tale om en mindre ikke umiddelbar synlig skævhed.
Gavlen er ikke så meget ude af lod at det er umiddelbart synligt for enhver – ej heller for en byggekyndig, hvis der ikke var synlige skader /indikation på skade som ville afstedkomme yderligere undersøgelser.
Der skønnes ikke begået fejl .hvis dette er tilfældet.
3. Den bygningssagkyndige kunne evt. have gjort opmærksom på at forankring af murankre kunne være mangelfuld, men hvis der ikke har været synlige tegn på at de har været belastet – hverken i murværk eller ved spær – og hvis der ikke er synlige skader - så er der ikke begået fejl.

Sammenfattende konklusion vedr. ansvar.

Udfra besigtigelsen og de foreliggende oplysninger er det min opfattelse at de synlige skader/mangler ved skønsmødet var tilstede i et mindre omfang end ved besigtigelsen af BB d. xx.xx.2000

BB beskriver skaderne i vestgavl på fuger ved ståltegl over vinduerne (K2) og anfører at der er mindre revne i fuge i vestgavl (K1) – men nævner ikke en evt. sammenhæng mellem revnerne i gavlsens murværk og at gavlen er ude af lod samt den evt. forbindelse til overførsel af vindkræfter mellem facader/gavle.

Under hensyn til perioden – ca. 20 mdr. - mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og skadens anmeldelse – er det min opfattelse at den ovenfor under 2. nævnte situation foreligger – d.v.s. at BB har beskrevet de synlige forhold ved besigtigelsen – men ikke den senere forøgede revnedannelse langs hele gavlen som indikerer at den murede gavl har et gennemgående brud.

Der skønnes ikke begået fejl af (BB) – men forholdet skønnes omfattet af en sædvanlig ejerskifteforsikringen..

Skadeudbedring

Den murede gavl må nedtages incl. ståltegl – overliggere og gavl må genopføres. Ved genopførelsen anbefales en forbedring af fastgørelsen mellem spær og gavl – evt. udførelse af gavlen med murpiller til afstivning.(forbedring)

I alt omkostninger til reetablering ca. kr. 24.000 , heraf skønnes omkostninger til rep. af ståltegl og fuger til ca. kr. 10000 – således at rep. af skaden udgør ca. kr. 14000 incl. moms uden forbedringer og reparation af dele som ikke er dækket idet de var nævnt i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikring

De nævnte mangler/skader skønnes omfattet af en sædvanlig ejerskifteforsikring.

Vedr. Sælgeroplysninger

Ingen sælgeroplysninger vedr. det nævnte forhold

- Bilag :**
1. 14 fotos vedlægges til orientering.
 2. Tilbud fra murer på nedtagning/opmuring af gavltrekan. Kr. 16720+M

Andet :

Ved skønsmødet drøftedes – p.g.a. sagens karakter – indstillingen til en forligsmæssig løsning – mulighederne er ikke undersøgt yderligere.