

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klager har i klageskema til Ankenævnet klaget over, at der er store sætningsskader i vestgavl på driftsbygning. Skaden er kun betegnet som K1. Ifølge autoriseret murermester er vestgavl sunket eller på vej til at skride ud.
Klagers påstand:	Klager har kommenteret indklagedes brev til Ankenævnet og gør her gældende, at de konstaterede revnedannelser burde have været benævnt som sætningsskader og givet en højere karakter end K1 (Mindre alvorlige skader). Klager henviser til brev fra murermester som overslagsmæssigt tilbyder at nedbryde nordvestlige hjørne, støbe nyt fundament i 90 cm dybde, opmuring af nyt hjørne samt kalkning til en anslået pris kr. 65.000,- excl. moms. I brevet er oplyst, at der skal foretages jordbundsundersøgelse for at sikre stabilitet i den nye sokkel. Endvidere henvises der til sætninger på det sydvestlige hjørne.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede har i breve af xxx og xxx nævnt, at der i rapportens side 16 er oplyst, at der formentligt er begrænset fundamentskonstruktion under bygningen. Endvidere er der side 9 under pkt. 3.1 Facader/gavle oplyst, at der ved vestgavlen ses, fordelt over murværket, en del mindre revnedannelser og under pkt. 3.6 Indvendige vægge i værkstedsrummet mod vest og syd ses en del mindre revner i murværket. Murværket er beskrevet som 1/2-stens massivt murværk, som ved landbrugsbyggeri af denne karakter ikke har nogen væsentlig styrke, men tjener alene til at være klimaskærm for de bagvedliggende rum. Når der er svage fundamenter og byggeriet i øvrigt er beliggende på gl. havbund, måske endda på moselignende grundforhold, må revnedannelser som i rapporten beskrevet påregnes.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Solskin, ca. 18-19 grader og næsten ingen vind.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring på boligen, men ikke på driftsbygningen. I klageskemaet er der krydset JA til, at kravet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen? Forsikringsselskabet har endnu ikke svaret herpå.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Sætningsskader: Fotos: 12 stk.	Der kunne konstateres en del mindre og større sætningsrevner i driftsbygningens ydervægge bestående af ½-sten murværk. De største revner kunne ses i det nordvestlige hjørne af værkstedsrummet. På indvendig side kunne det ses, at der tidligere er udført reparationer omkring vinduer i gavlmuren. Se fotos nr. 3, 4, 5, 6 og 7. Det er skønsmandens opfattelse, at trævinduerne i gavlen er isat på et senere tidspunkt og at de udførte murerreparationerne stammer fra dette tidspunkt. På høloft over værkstedsrummet ses zik-zak-revner i hjørne – se foto nr. 9. Endvidere ses lodret revne på ca. 25 mm mellem skillevæg og ydervæg – se foto nr. 8. Skillevæggen er ikke muret i forbandt med ydervæg. I facade ses revnedannelser over og under vinduet – jf. fotos nr. 10, 11 og 12. I sydvest hjørne kan der konstateres flere mindre revner – specielt på udvendig side over sokkel.
Ad.1. Konklusion:	Ydervæggene omkring driftsbygningen er opført som ½-stens murværk – dog 1/1-stens murværk foruden – der formodes at være funderet på kampesten (syldsten) hvilket var normal byggeskik for landbrugsbyggeri på opførelsestidspunktet. Der er derfor tale om et byggeri med svage fundamenter, hvorfor der må forventes en del revnedannelser i ydermurene. Revnedannelserne opstår normalt de steder i murværket, der er svagt f. eks omkring vinduer og døre. Sammenholdt med svage fundamenter i begrænset dybde er byggerier af denne art ej heller vindafstivet, som man gør i dag. Ud fra det konstaterede kan det ses, at omtalte revner ikke er af nyere dato, idet der ses flere reparationer i murværket. Begge ydervægge står pænt i lod, mens gavlmuren havde lidt hældning indad foroven. Der kunne ikke ses tegn på akut risiko for udskridning af sokkel eller murværk. Der kan således ikke svares på, om revnerne er opstået ved bevægelser i fundamenter eller ved kraftige vindpåvirkninger. Skønsmanden vurderer, at revnerne i murværket i nordvestlige hjørne op til 4-5 mm burde benævnes med karakteren K2, idet de anses som alvorlige skader – men ikke kritiske. Se fotos nr. 3 og 4. Indklagede oplyste, at der stod en gl. dør og dækkede for skaden, hvilket kunne bekræftes af klageren. Øvrige revner vurderes generelt som mindre alvorlige skader – karakter K1. Indklagede har dog givet karakteren K2 for revnerne omkring vindue i facade mod nord.

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at indklagede ikke har begået nogen stor fejl eller forsømmelse ved ikke at give en større skadeskarakter for revnerne i nordvest hjørne, idet skaderne efter fælles udsagn har været skjult af dørplade. Den bygningssagkyndige er ikke pligtig til at gå og flytte på diverse oplag. Udefra ser revnerne ikke så alvorlige ud – jf. fotos 5 og 6. Skaderne er dog nævnt i tilstandsrapporten og givet karakteren K1, hvorved køber er gjort opmærksom på revnerne. Endvidere fremgår det af rapporten side 16, at der formentligt er begrænsede fundamentskonstruktioner. Der må således regnes med en del revner i byggeri af nærværende art. De øvrige karakterer inkl. tekst synes også korrekt angivet.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af ½-stens murværk i nordvestlige hjørne vurderes til kr. 12.500,-
Ad.1. Forbedringer:	Forbedringer vurderes til kr. 8.500,-
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Skønsmanden er ikke enig i det murermesteren skriver i sit brev vedrørende udbedringsforslag for et byggeri af denne art. Ved at støbe et nyt fundament til mindst 90 cm dybde i nordvest hjørne som sokkel for nyt ½-stens murværk, vil der med stor sandsynlighed opstå sætningsrevner mellem nyt og gl. murværk på grund af forskellige typer fundamenter.