

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Mulige sætningsskader
Klagers påstand:	Der nævnes på intet tidspunkt at huset har mulige sætningsskader i rapporten. Husets gulvflader falder ned mod midten fra sokkel gennem hele huset. Dette er kun nævnt som K1, men virker som en ganske alvorlig sætningsskade. Husets gamle skillevægge og en muret væg er ude af lod, dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten. I gavlen er der flere sætningsrevner. I tilstandsrapporten står der kun som revne under vindue mod vej. Klagers krav er økonomisk kompensation til udbedring af sætningsskader, herunder anden udbedring, hvis huset stadig ikke har sat sig. Klager har fået udarbejdet en rapport af et rådgivende ingeniørfirma. Rapporten uddyber og underbygger klagen
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige anfører, at tilstandsrapporten beskriver forholdene. Det er anført, at ejendommens gulve ikke er jævne og vandrette og at der er revner i facade og indvendigt. Den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring har udarbejdet en rapport. Forholdene kommenteres og det afvises af forsikringsselskabet, at den bygningssagkyndige har begået fejl.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Frost, sne.
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten er dateret xx.xx. 2004. Der er tidligere udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen af den samme bygningssagkyndige. Denne rapport er dateret xx.xx. 2003. Huset er fra 19xx Af sælgeroplysninger er der krydset ja til at "huset er piloteret eller ekstrarunderet." Det er ikke angivet hvor I den tidligere tilstandsrapport er der krydset ja til, at der er sætningsskader og det er anført at de er udbedret.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Mulige sætningsskader	Huset er et vinkelhus. Ydervægge er efter det oplyste udført med gasbetonbagvægge og der er skalmurede facader. Gulvene er angiveligt opbygget med bjælkelag med forskellige gulvbelægningstyper (træ) I vinklen er der 2 sammenhængende stuer med en stor åbning imellem. Der har tilsyneladende været foretaget ombygninger med bl.a. ændrede rumindretning med flytning af vægge. I en del af stuen er der blevet udskiftet gulvbelægning (trægulve) efter udarbejdelse af tilstandsrapporten (angiveligt efter vandsakke). I den forbindelse af gulvene oprettet. Nogenlunde midt i huset er der en fordelingsgang. Som klager oplyser og som det fremgår af klagerens indhentede rapport hælder gulvene i forhold til vandret. Fald på gulvene er ved syn & skøn bekræftet ved anvendelse af lille vaterpas. Hældningerne / skævhederne kan godt ses uden brug af vaterpas. Faldet er hovedsageligt ind mod midten i husets længderetning. Det formodes at være ind mod en længdeunderstøtning nogenlunde i midten. Gulvene falder ret meget.

	Skævhederne er større end det normalt vil kunne forventes. Nogle af gulvskævhederne kan stamme fra udjævning af forskellige gulvhøjder i forbindelse med ombygninger (sammenlægning af rum) Nogle af skillevæggene – især omkring midtergangen – er noget skæve. Især ved en vægafslutning, der sandsynligvis er fremkommet efter en ombygning. Der ses ikke revner eller kun ganske få ubetydelige revner indvendigt. Der er en ("naturlig") revne i badeværelset ved en overvæg over en åbning. Udvendigt er der skalmur hele vejen rundt. Skalmurværket er ikke pæn og efter stikprøvemålinger af murmål og ved flugtning konstateres der noget unøjagtighed. Der er en revne i skalmuren i nordgavlen og en revne i sydgavlen samt mindre revner i øst- og vestfacaden nogenlunde midt på. Nogle af revnerne er blevet repareret / udfyldt på et tidspunkt. Reparationerne er udført med cementmørtel eller sand og cement. Jeg kan ikke afgøre hvor gamle disse reparationer er. Revnen i gavlen mod syd er den største. Der er kommet revner igen efter reparationen. Det kunne se ud som om revnen har været størst ved sokkel og mindst ved vinduessålbænk. (Det omvendte er angivet i klagers indhentede rapport fra rådgivende ingeniørfirma). Størst oprindelig revnevidde ved sokkel kan
--	---

	skyldes en sætning i området ved revnen i forhold til gavlhjørnerne. Revnen i gavlen mod nord har en lille tendens til at blive bredere ved bunden, men der er ganske lidt. Den revne kan være nyere. Revnerne på længdefacaderne er ikke ret store.
Konklusion:	Husets gulve er meget skæve. Jeg mener ikke at revnerne i skalmuren mod nord, øst og vest er så store at det står i forhold til gulvenes flere cm store skævheder. Den reparerede revne mod syd kan størrelsesmæssigt stå i forhold til gulvskævhederne. Jeg hælder til den opfattelse, at der er tale om en kombination af sætninger og oprindelige skævheder. Der er faktisk ikke revner indvendigt. Det tyder ikke på at sætninger er aktive. Revnerne i nordgavlen og på øst- og sydfacaden ser ikke aktive ud med mindre de er opstået for kortere tid siden. Revnen i sydgavlen kunne se ud som om den er aktiv. Jeg kan ikke afgøre, hvornår den nye revne i reparationen er opstået.
Fejl og forsømmelser: Facader , revner	I tilstandsrapporten er anført: Karakter K2 Bemærkninger: Der er en revne under vindue i gavl mod vej. (Tilstandsrapporten angiver ikke alle de revner, der kunne konstateres ved syn og skøn.)

	Min angivelse ville være: Karakter UN Bemærkninger: Der er revner i facademurværk flere steder. Ved alle 4 facader. Note: Revner i murværket kan være sætningsrevner. Der kan være tale om gamle sætningsrevner. Nogle revner har været repareret med efterfugning. Ved revnen i sydgavlen er der kommet en revne i reparationen.
Gulvkonstruktion og gulve. Skævheder	I tilstandsrapporten er anført: Karakter K1 Bemærkninger: Ejendommens gulve er ikke jævne og vandrette. Min angivelse ville være: Karakter K1 Gulvene er flere steder ikke vandrette. Nogle gulve hælder meget – tilsyneladende ind mod midten af husets længderetning. Note: De skæve gulve kan skyldes skævheder ved opførelsen eller skyldes sætninger eller en kombination. Der ses ikke tegn på at der er aktive forandringer.
Indervægge	Tilstandsrapporten anfører: Karakter K1 Bemærkninger: Enkelte steder i ejendommen forekommer

	lidt revnedannelser på indvendige væg-overflader, specielt over dør. Der er ikke angivet noget om skæve vægge. Min angivelse ville være: Karakter K1 Bemærkninger. I mellemgangen er der en synlig skævhed ved en afslutning af en skillevæg mod et skab. Flere skillevægge kan registreres ude af lod. Note: De skæve vægge kan skyldes sætninger eller skævheder ved opførelsen eller en kombination. Den synligt skæve vægafslutning står med en speciel endeaflutning, der tilsyneladende er fremkommet i forbindelse med en ombygning.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: Revner i facader Skæve gulve og vægge	Reparation af revner i murværk og sokler. Skøn: 10.000 kr. Det er min opfattelse, at der sandsynligvis er sket sætninger, men at sætninger ikke længere sker eller kun sker begrænset. Det er dog ikke muligt at fastslå dette præcist på grundlag af gennemgangen ved syn & skøn. Opretning af gulve og vægge er vanskeligt at prissætte. Det vil typisk blive udført i forbindelse med almindelig udskiftning af belægninger og beklædninger. Ved en total opretning af gulve kan der komme mange følgearbejder (ved døre, in-

	stallationer, lister, facadepartier, bjælkelag m.m.) Disse følgearbejder kan jeg ikke fastslå uden en nærmere gennemgang og bearbejdning. Merudgift for simpel opretning af gulve i forbindelse med almindelig gulvrenoveringer sættes rundt til 10.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Hvis jeg ikke havde forhåndsoplysninger ville jeg - ved gennemgang for udarbejdelse af en tilstandsrapport - nok ikke registrere væggenes skævheder (ud over skævheden ved et vægstykke i mellemgangen ved skab).

KOMMENTARER TIL SKØNSERKLÆRING

J. nr. 4296

Besigtigelse	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som inklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx indklagedes tømrer yy)	

Kommentarer:	Indklagede har indhentet overslag på afhjælpningsarbejde. Reparation af revner i facademurværk og fundamenter er prissat til 12.350 kr. ekskl. moms. Når der anvendes god renoveringsmetode for reparation af revner i fundamenter og når der ved revner i facademurværk foretages udhugning med fortanding, kan prissætning anses for værende i orden. Jeg går ud fra, at prissætning er foretaget på grundlag af specifik opmåling. Med hensyn til opretning af indvendige skævheder havde jeg forstillet mig en simpel opretning (puds, plader) i forbindelse med almindelig vedligehold. I det overslag, der er modtaget, er der anført en prissætning på ca. 105.000 kr. ekskl. moms inkl. geotekniske undersøgelser. Det er svært for mig at kommentere prisen, når det omfatter nedbrydning af vægge. Der kan være en del følgearbejder, som kun kan fastsættes ved en nærmere gennemgang og måske i forbindelse med udførelse af arbejdet. Eventuel efterfundering er også svært at fastslå, inden der er lukket op til terræn. Den mest synlige skævhed ved en væg-afslutning skønner jeg at kunne simpelt oprettes med blændkarm og indfatning eller lignende. Der skønnes ikke at være konstruktive problemer ved skævhederne. Jeg kan ikke umiddelbart anfægte prissætningen. Jeg går ud fra, at arbejdet omfatter nødvendig retablering.
---------------------	---

Forbedring / genopretning	Når der er tale om reparationer af revner i teglfacader og sokler og opretning af skæve vægge, er der generelt ikke tale om forbedringer. Når reparationerne indeholder opretning af gulve, der er nævnt i tilstandsrapporten, går jeg ud fra, at en del af dette er forbedring. Det er svært at afgøre, hvad denne del udgør. Skøn 20.000 kr. ekskl. moms. Dette skøn kan variere, afhængig af om det betragtes som et separat arbejde eller om det betragtes som en naturlig følgevirkning i forbindelse med opretning af vægge.
----------------------------------	--