

5015

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Manglende fundament under en del af garagen. 2. Garagetilbygningens tagedløb.
Vejret på besigtigelses- tidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 9 ⁰ .
Øvrige forhold	Ejerskifteforsikringen har afvist klagers anmeldelse af forholdet vedrørende det manglende fundament.
Forligsdrøftelse	Klager var interesseret i at drøfte muligheden for et forlig i sagen, men indklagede ønskede ikke at drøfte dette nærmere.

Klagepunkt nr. 1	Manglende fundament under en del af garagen.
Klagers påstand	Garagens tilbygning, som er opført for 8-10 år siden, er udført uden støbt fundament, hvilket den bygningssagkyndige burde have noteret i den udarbejdede tilstandsrapport, da forholdet umiddelbart kunne registreres af en sagkyndig. I tilstandsrapporten er det anført, at garagen har betonfundament og betongulv, hvilket ikke svarer til de faktiske forhold i garagens tilbygning. Den oprindelige garage og tilbygningen betragtes i øvrigt som én enhed, hvorfor garagens tilbygning ikke kan komme ind under bygningsreglementets regler for småbygninger. Støbning af et nyt fundament koster ifølge to overslag fra håndværkere kr. 31.250 – 37.500 inkl. moms. Grundet den manglende beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten bør den bygningssagkyndige betale kr. 31.250 for etablering af et støbt fundament.

Indklagedes forklaring	I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten er der ikke begået en fejl, da det var nødvendigt at fjerne jord eller gulvfliser for at konstatere, om der manglede et støbt fundament. Desuden betragtes det rejste krav som en ensidig bedømmelse af omkostningerne til afhjælpning af forholdet. I tilstandsrapporten er både den oprindelige garage og tilbygningen registreret under garagen. Under besigtigelsen var det ikke muligt at konstatere, om der var et støbt fundament under soklen af knækfliser. Den manglende tilgængelighed skyldtes, at gulvniveauet i tilbygningen lå over knækflise-soklens underkant og at knækflise-soklens udvendige side var dækket af jord. Da der i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke kunne registreres uregelmæssigheder i knækflise-soklen, skønnede indklagede, at der måtte være et fundament under denne. Den af indklagede udarbejdede plantegning med beboelse og garage blev ikke udarbejdet i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvorfor tegningen ikke kan betragtes som et bilag til rapporten. Det rejste erstatningskrav må således afvises.
Der kunne konstateres følgende	Gulvet i garagens tilbygning består af 25x50 cm betonfliser. Langs knækflise-soklen mod haven falder dette gulv med ca. 5-8 cm mod knækflise-soklen, der formodes at have en sætning. Gulvets fald kan umiddelbart ses af enhver. Se foto 4 og 5. Knækflise-soklen er udført af 6 skifter knækfliser, som tilsyneladende er placeret direkte på jorden, uden et fundament. Væggens bærende søjler er placeret øverst på denne sokkel, hvoraf der udvendig er en fri sokkelkant på ca. 1-2 skifter. Garagens facadebeklædning er udført af brædder, monteret en på to. Tilbygningens tagkonstruktion, som har papdækning, har fald mod haven, hvilket umiddelbart kan ses af enhver. Dette fald, som formentlig er forårsaget af en sætning i knækflise-soklen, må formodes at have udviklet sig over længere tid, da der på en del af tagbelægningen ses en tydelig grønlig farve, som et tegn på, at regnvandet ikke kan løbe hen til tagnedløbet, som er placeret ca. midt i taget. Se foto 2 og 6.

Konklusion	Der er en nærliggende risiko for, at sætningen i knækflise-soklen fortsat vil udvikle sig med deraf følgende større bagfald på taget. På den baggrund skønnes det nødvendigt at udføre et støbt fundament, der samtidig kan fungere som støttemur. Alternativt kan der udføres punktfundamenter til de bærende søjler med bibeholdelse af knækflise-soklen mellem disse punktfundamenter.
Fejl og forsømmelser	Man kan ikke med sikkerhed sige, hvor meget knækflise-soklen har sat sig siden tilstandsrapporten blev udarbejdet for ca. 1½ år siden. Men det må formodes, at den hastighed hvormed knækflise-soklen sætter sig er mindre nu end da soklen blev udført. Med andre ord må det skønnes, at soklen har sat sig mest i perioden umiddelbart efter opførelsen. Det må derfor vurderes, at der i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten allerede har været tydelige sætninger i knækflise-soklen, gulvfliserne og tagkonstruktionen, hvilket burde have været anført i tilstandsrapporten som en alvorlig fejl.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udførelse af punktfundamenter til bærende søjler. Montering af nye søjler. Tilpasning af vægbeklædning. Opretning af gulvfliser. Samlet overslagspris kr. <u>8.500,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Afhjælpingen skønnes ikke at indebære en forbedring.
Øvrige forhold	I garagetilbygningens trævæg ses en dør, som har nedbrydning i den nederste del. Se foto 7. Der er dog ikke klaget over forholdet, og afhjælping indgår ikke i ovennævnte pris.

Klagepunkt nr. 2	Garagetilbygningens tagnedløb.
Klagers påstand	Tagnedløbet ved den tilbyggede del af garagen leder regnvandet ud på terræn, hvor en del løber over på naboens grund. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket det burde have været, da det efter gældende regler ikke er tilladt at lede tagvand over på naboens grund. Grundet denne mangel i tilstandsrapporten bør den bygningssagkyndige betale for afhjælpning af forholdet. Den af indklagede anførte påstand om, at der ved tagnedløbet har været monteret en tønde til opsamling af regnvand er ikke korrekt, hvilket bekræftes af en erklæring underskrevet af xxxxx den xx.xx. 2005.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten var der ved tagnedløbet placeret en tønde til opsamling af regnvand. Da sælger ikke afgav oplysninger i tilstandsrapporten, blev klager opfordret til at gennemgå ejendommen sammen med egen rådgiver før handelen. Det rejste erstatningskrav må således afvises.
Der kunne konstateres følgende	Tagnedløbet leder regnvand direkte ud på terrænet mellem garagetilbygningen og naboskel. Udledningen sker ca. 120 cm fra skelhækken, på et sted hvor terrænniveauet er ca. 4 cm under niveauet i skel. Se foto 3. På den baggrund er det ikke sandsynligt, at der løber nævneværdige mængder af tagvand ind på nabogrunden. Men det ses tydeligt i garagetilbygningen, at en del af tagvandet løber ind i garagen. Se foto 4. Der ses ingen tydelige tegn på, at der tidligere har været monteret en tønde til opsamling af regnvand. Se bilag 1 og 2.
Konklusion	Tagnedløbet bør ændres for at forhindre, at tagvand løber ind i garagen.
Fejl og forsømmelser	Såfremt der ikke ved tagnedløbet har været placeret en tønde til opsamling af regnvand, burde det have været anført i tilstandsrapporten, at tagvandet blev ledt direkte ud på et terræn, som havde fald mod garagetilbygningen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Garagetilbygningens tagvand føres til en eksisterende, indvendig faldstamme i den oprindelige del af garagen. Samlet overslagspris kr. <u>2.000,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Afhjælpningen skønnes ikke at indebære en forbedring.