

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skæv væg i dagligstue
Klagers påstand:	Ad pkt. 1 – Skæv væg i dagligstue: Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Klager mener, at skævheden i væggen er synlig, hvorfor denne burde være bemærket i tilstandsrapporten. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne, idet klager ikke havde taget højde for at skulle ud i økonomiske udgifter til udbedring af skaden.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Skæv væg i dagligstue: Den bygningssagkyndige har ikke under sin gennemgang bemærket skævheden i væggen. Den bygningssagkyndige og repræsentanten for dennes firma mener, at den bygningssagkyndige har beskrevet revnedannelser i såvel ydervægge som i indervægge. Den bygningssagkyndige mener også, at der ved besigtigelsen var åbne persiener for alle vinduerne i stuen, hvilket gav et helt andet lys i stuen end d.d. hvor der er meget lyst bl.a. på grund af solindfald og åbne vinduesflader. Yderligere mener den bygningssagkyndige, at der var enkelte ophængte billeder på den omtalte væg mod vest. Den bygningssagkyndige har indhentet den tidligere udførte tilstandsrapport på ejendommen. Heri fremgår heller ikke de omtalte skævheder. Den bygningssagkyndige gør også opmærk-

	som på, at sælgeren ikke har oplyst om disse skævheder. Der blev ikke fremlagt projekttegninger over ejendommen i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.-2003 på side 6 nævnt følgende: Kommentar, ad. 2. Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige grundet fast inventar og møbler i stue og værelser. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 3.1: Facader/gavle Der er områder med revnedannelser i murværkshjørne mod sydvest og nordvest samt ved vinduesmur mod sydøst og vest ved pejsestue. Karakter K1. Pejsemur er revnet i murværk og fuger. Karakter K1. Pudsflade over kældervindue mod syd og ved facade mod sydvest har revnet og skruk puds samt revne mellem mursten og pudsflade. Karakter K2. Gavlbeklædning er vindridset og med begyndende nedbrydning mod vest og øst. Karakter K2. Pkt. 3.6: Indv. vægge Der er revnedannelser på indvendige vægflader i soveværelse, i gang mod bryggers og i spisestue mod stue. Karakter K1. Der er revne i vindueslysning i soveværelse
--	---

	mod sydøst. Karakter K1. Fugerevner i pejsemurværk og betonplade ved ildsted. Fugtskjolder på murværk mod loft ved pejsen. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19xx. Ejendommen er vinkelbygget og opført med facader i gule mursten. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og teglsten. Der er tilhørende carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Under disse besigtigelser var ejendomsmægleren og sælger til stede. Ejendommen købes den xx.xx. 2003 og overtages den xx.xx. 2003. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Skæve vægge i dagligstue: I forbindelse med indflytning bruges stuen til opbevaring af flyttekasser og andet flyttegods. Klager udfører malerarbejde i de øvrige rum og værelser, hvorefter man begynder at tømme stuen for flyttegods. Klager har malet væggen, men har ikke opsat tapet og oplyser, at der ikke var revnedannelser på væggen før denne blev malet. Da klager ville ophænge en reol på væggen mod vest opdagede han at væggen var skæv.

	Klager kontakter en bekendt, der er byggekyndig. Vedkommende mener, at der er noget galt med konstruktionen, hvorefter klager kontakter ejerskifteforsikringsselskabet og den bygningssagkyndige. Forsikringsselskabet afviser klagen med den begrundelse, at der ikke er nogen skade. Klager opdager også i forbindelse med malerarbejdet, at der er monteret kiler bag radiatorophæng på radiatoren på brystningsvæggen mod syd, hvorfor denne ligeledes er skæv, men også uden revnedannelser. Klager oplyser, at der er anvendt plastbindere mellem formur og bagmur.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Skæve vægge i dagligstue

Der kunne konstateres følgende:

Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende:

Udvendig besigtigelse:

Skønsmanden kunne konstatere følgende:

1. Væggen mod vest ud for stuen hælder ca. 10 – 15 mm ind mod stuen foroven.
2. Brystningsvæggen med radiator mod syd hælder ca. 10 – 15 mm ind foroven.

Skønsmanden har efterfølgende gennemgået husets facader og gavle udvendigt, for at efterse for eventuelle skævheder og unøjagtigheder i disse.

Skønsmanden kan herefter yderligere konstatere:

3. Brystningsvæggen mod syd ud for værelser hælder ca. 10 mm ind foroven.
4. Gavlmur mod øst hælder ca. 5 – 10 mm ind foroven.
5. Brystningsvæggen mod nord hælder ca. 10 – 15 mm ind foroven.
6. Gavlmur mod vest hælder ca. 10 mm ud af foroven.
7. Skønsmanden kunne ikke konstatere revnedannelser som følge af murenes skævheder.

Besigtigelse af tagflader:

8. Ved udv. besigtigelse af tagfladerne kunne ikke konstateres synlig deformation af disse.

Indvendig besigtigelse i stue:

	9. Væggen mod vest hælder ca. 20 – 25 mm ind i stuen foroven. Vinduesbånd foroven i væggens længde hælder ligeledes ca. 20 – 25 mm ind i stuen ved væggens overside. 10. Der kunne ses opkiling bagradiatorbæringer på brystningsmur mod syd. Gennemgang af tegning m.v.: 11. Skønsmanden kunne konstatere, at der forelå et temmelig dækkende projektmateriale på ejendommen i form af såvel arkitekttegninger, ingeniørtegninger og beskrivelse. Af tegningerne fremgår, at der ikke er udført ombygninger eller lignende der skulle have ændret situationen fra opførelsen og til dato.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige burde have bemærket de udvendige skævheder i husets facader og gavle. 2. Skønsmanden mener også, da der generelt er skævheder i ejendommens facader og gavle, at der kan være tale om dårligt håndværk, herunder unøjagtigheder under opførelsen. Den bygningssagkyndige kunne på baggrund af dette have givet en karakter på K0 eller K1, samt en evt. bemærkning om skævhederne. 3. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige under andre lysforhold og såfremt der var billeder på væggen i stuen nødvendigvis skulle have bemærket væggens skævhed indvendigt. 4. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige har foretaget en

	stikprøvevis gennemgang af ejendommens facader, gavle og indiv. vægge med hensyn til revnedannelser. Af beskrivelsen af revnedannelserne i tilstandsrapporten kan udledes, at den bygningssagkyndige har besigtiget den omtalte stue i ejendommen. 5. Skønsmanden mener, at det på opførelsestidspunktet var almindeligt at anvende plastbindere i hule mure.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte kun, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ikke at bemærke facadernes og gavlenes udvendige skævheder som værende dårligt håndværk og sandsynligvis unøjagtigheder under opførelsen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden kan ikke på baggrund af ovennævnte fremkomme med sandsynlige udbedringsudgifter for en eventuel opretning af væggene i stuen, idet der ikke kan påvises revnedannelser eller skade ud over væggenes skævheder. Hvorvidt skævheden i væggen mod vest i stuen vil kræve en afstivning af væggen for ydre belastninger kan eventuelt fastlægges ved udførelse af en statisk beregning.
Ad 1. Forbedringer:	Som følge af ovennævnte angives ikke skøn over forbedringsudgifter.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da skønsmanden med baggrund i ovennævnte ikke umiddelbart kunne foreslå et forligsgrundlag, blev disse drøftelser ikke gennemført.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.