

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende registrering af skævheder i bygningen.
Klagers påstand:	KK mener at BB, som fagmand burde have mærket skævheden i bygningen og ved sin manglende iagttagelse hindret KK muligheden for, at få et afslag i købsprisen, som KK mener kunne/burde have være kr.100.000,- mindre. KK fremsætter derfor dette beløb, som erstatningskrav.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke han har begået fejl, da der ikke var synlige indikationer på sætninger i sokkel, facader, eller indvendige vægge. BB har efterfølgende fået oplyst, at tilsvarende skævheder kan konstateres i flere rækkehusblokke i bebyggelsen. BB forklare endvidere, at han har fået oplyst fra håndværkere som har været med under opførelsen, bebyggelsen blev opført, som elementbyggeri, hvor elementerne kom som store helvægs bagmurspartier. Skalmurerne blev efterfølgende muret direkte på elementerne uden brug af loddestok. Støbearbejdet har ligeledes vist sig flere steder, at være udført ude af vage. I det byggeriet blev opført under stort pres. BB henviser til en Tømrermester xxxxxx i xxxx, som har et stort kendskab til bebyggelsen fra flere udbedrings og tilbygningsopgaver. Denne oplyser, at det er en kendt ting, at stort set alle huse er "vind og skæve". Hvilket ikke er en følge af sætninger, men udelukkende er en følge af sjusket udførelse.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring. Det oplyses, at sælger ikke selv havde beboet ejendommen, som var arvet efter faderen. Sælger har derfor trods afgivne sælgeroplysninger, kun et begrænset kendskab til ejendommen. Det oplyses endvidere, at ejendomsmægleren som solgte ejendommen ikke var lokalkendt og derfor ikke kunne forventes at ligge inde med den tilsyneladende almen viden om, at rækkehusbebyggelsen xxxxxxxx generelt er "vind og skæve"

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Manglende registrering af skævheder i bygningen.	(Se foto 1 og 2, samt bilag 1A-B) Jvnf. udleveret snittegning, kan det konstateres, at rækkehuset er opført med en for opførelsestidspunktet traditionel randfundament uden jernarmering. Tilsvarende er terrændækket vist udført som et betonstøbt dæk, uden jernarmering. Bærende bagmure er udført i 15 cm jernbeton. Tagkonstruktionen er oprindelig udført som et fladt tag med den bærende konstruktion i 18 cm Modulbetondæk. Ved facademur mod parkeringsplads, samt i gavl i haveside, kan der konstateres at facader er ca. 4-5 cm ude af lod (se foto 3, 4 og 7). Der kan konstateres en jævn ensartet skævhed i alle gulve i hele huset (foto nr. 5 og 6). Ligesom alle skillevægge er ude af lod. Med vaterpas kunne de konstateres et fald på ca. 12 -15 mm pr. meter (foto nr. 6). D.v.s en niveauforskel fra facade til facade på teoretisk ca. 14 – 16 cm. Da gulv i køkken efterfølgende er rettet op, har det ikke været muligt at kontrollere dette. Mellem de 2 modstående stue vægge med en indbyrdes afstand af 7,8 m, kunne der med et løst opsat laservaterpas måles en niveauforskel på ca. 10 – 12 cm. Denne måling kan dog ikke betragtes som eksakt, men kun vejledende, da laser vaterpasset blev håndholdt. – Det skal bemærkes at et laservaterpas ikke er et udstyr den bygningssagkyndige kan forventes at råde over. Ved kontrol besøg i nabohusene kunne tilsvarende skævheder konstateres i facader, indvendige vægge og i gulve (foto nr. 9). Ved naboblokke, kunne der ikke konstateres skævheder i facader (foto nr. 10). En gennemgang af husets sokkel, facader, indvendige vægge, samt lofter og gulve, kunne ikke afsløre synlige tegn på sætningsrevner (foto nr. 8). Skønsmanden har på opfordring af BB taget kontakt til Tømrermester xxxxxxxx i xxxxx, som bekræfter, at alle

	husene i bebyggelsen er ude af lod og vage i større eller mindre omfang. Et kendskab han har fået gennem mange reparationsarbejder og ombygningsarbejder i området. Han bekræfter tillige, at han ikke har stødt på sætningsskader og derfor mener at husene generelt er sjusket opført uden større brug af vaterpas. Udover anvendelse af laser vaterpasset, er skønsforretningen foretaget visuelt uden brug af måleudstyr og på tilsvarende vis som en bygningssagkyndig kan forventes at foretage sin besigtigelse jvnf. Huseftersynsordningen. Af BB's fotodokumentation (foto 11) fremgår det, at bygningen var rømmet for møbler ved besigtigelsen.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at teoretisk kan en hel rækkehus blok godt få en ensartet sætning, når man tager i betragtning at hele overbygningen med bagmur, skillevægge og tagskive er udført i armeret jernbeton. Men da fundament og terræn dæk ikke er armeret, burde der flere steder visuel kunne konstateres brud og revnedannelser. Ud fra diverse visuelle konstateringer, samt udtalelser fra håndværker, som kender bebyggelsen, er det skønsmandens vurdering, at bygningens skævhed <u>primært</u> kan henføres til sjusket udførelse. Men at bygningens skævhed i en vis udstrækning, ikke kan udelukkes at skyldes en sætning. Dette kan imidlertid kun eksakt konstateres ved en geotekniske undersøgelse, som falder uden for denne undersøgelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at det må bero på en følelssag, som kan afvige fra den ene bygningssagkyndige til den anden, hvorvidt denne kan forventes at registrere skævheder i en ejendom, når der ikke visuelt kan konstateres skader eller defekter, som indikere "problemer". Det er skønsmandens opfattelse, at den aktuelle ejendom ikke afviger nævneværdigt fra øvrige ejendomme i rækkehusbebyggelsen. Det er skønsmandens opfattelse, at der under hensyntagen til Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen kap. 5 §9, ikke kan lastes den

	bygningssagkyndige ikke at have gjort bemærkninger til bygningens skævheder. Da der ikke kan siges at være tegn på skader, eller andre fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for skader. – Samme §9 angiver, at gennemgangen skal <u>afdække skader, eller tegn på skader</u>, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Det er skønsmandens vurdering, at såfremt man tager udgangspunkt i, at bygningens skævhed ikke skyldes en skade, men et "kosmetisk" forhold, som følge af en dårlig bygningsopførelse, kan man ikke se bort fra, at BB har efterlevet Huseftersynsordningens retningslinier for gennemgangen. Dog vil skønsmanden ikke undlade, at gøre opmærksom på, at en del bygningssagkyndige ville finde det naturligt, at gøre bemærkninger til en skævhed af den aktuelle størrelse, <u>såfremt man havde konstateret forholdet</u>. I så tilfælde ville karakteren K1 være dækkende, da der ikke er nærliggende risiko for skadesudvikling.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da der ikke er tale om genopretning af en skade, vil skønsmanden afholde sig fra at udarbejde udbedringsforslag. Tillige vil skønsmanden afholde sig fra, at vurderer hvorvidt det ville have været muligt for KK at kunne opnå et afslag i ejendommens handelspris, såfremt forholdet med bygningens skævhed, havde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen