

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Voldsom sætningsskade på bagsiden af huset samt indvendig på badeværelset, hvor skaden nu er slået igennem.
Klagers påstand:	Erstatningskrav i størrelsesordenen 100.000 kr dækkende overslag på udbedring fra håndværker på 70.900 kr. På syns- og skønsmandens spørgsmål kunne advokaten oplyse at det resterende krav var til dækning af følgevirkninger som maling, fliser mm. På syns- og skønsmandens spørgsmål kunne klager oplyse at fejlen var kendt fra indflytningstidspunktet da den var nævnt i tilstandsrapporten, men at det først var i forbindelse med vinduesudskiftning i 2005 at man blev opmærksom på hvor stor revnedannelsen egentligt var.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	På syns- og skønsmandens spørgsmål oplyser den bygningskyndige at revnen ikke i xx 2000 havde det omfang som den har nu. Den bygningskyndige mente også at revnen i perioden fra den bygningskyndiges første genbesigtigelse i forbindelse med nærværende klage og til nu er blevet større. Den bygningskyndige tilføjer at hans vurdering af skaden d.d. ville være K3 eller UN.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. 14 plusgrader
Øvrige forhold:	Tilbud om ejerskifteforsikring er ikke blevet accepteret og der er således ikke dækning fra en sådan forsikring. I området ved den udvendige side af sætningsrevnen er der for nyligt anlagt et bed, således at der ikke ses rester af eventuel gammel beplantning. Under vindue i vaskerum i kælder er der opsat nye fliser. Eventuel revnedannelse bag disse fliser kan derfor ikke konstateres d.d.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Voldsom sætningsskade på bagsiden af huset samt indvendig på badeværelset, hvor skaden nu er slået igennem. Fotos 3, 4 og 5 Fotos 6, 7 og 8 Foto 9	Syns- og skønsmanden kunne konstatere en stor revnedannelse udvendigt på husets østfacade, som beskrives som en sætningsrevne, med en revneåbning på 8-10 mm. På den indvendige side kunne der ligeledes konstateres revnedannelse i bad i stueetage samt i vaskerum i kælder. I tilstandsrapporten er skadesbeskrivelsen: 2.1 Vægge K1 <i>Der er sætningsrevner i kældervægge i det nordøstlige hjørne samt i facade mod øst. Revnerne er gennemgående og synlige i bryggers, murstensvæg ved trappe samt i væg ved kælderindgang. Kældervæg i bryggers er lettere opfugtet (1)</i> Note 1: <i>Grundet husets alder samt størrelsen af sætningsrevnerne vurderes stabiliteten tilfredsstillende, men revnerne bør udbedres for at undgå frostska-</i> <i>der.</i> Det kan konstateres at den bygningskyndiges vurdering om stabilitet i note 1 efterfølgende har vist sig at ikke at være dækkende og det kan ligeledes konstateres at klager ikke har fulgt rådet i noten om udbedring af revnen for at forebygge frostska- Fra den bygningskyndiges forsikringsselskab foreligger der en skrivelse fra xx.xx. 2005 hvor forsikringsselskabet efter kontakt med en lokal rådgivende ingeniør med geoteknik som speciale citerer denne : <i>der kunne oplyse at området omkring</i> <i>Xxxxxxxxxxx generelt har været ramt af</i> <i>mange sætningsskader de senere år på</i> <i>grund af udtøringer i lerbunden.</i> Fra klager foreligger der ligeledes en indhentet vurdering fra et andet rådgivende ingeniørfirma fra xx.xx. 2005, hvor det pågældende firma skriver: <i>Det er dog vor umiddelbare overbevisning, at årsagen til revnedannelserne er ændringer i vandindholdet i de lerlag som ligger under huset.</i>
Ad 1. Konklusion:	Sætningsrevnen er betydelig og vil d.d.

	skulle betegnes som K3 eller UN. Syns- og skønsmanden ville benytte UN, da kun en egentlig geoteknisk undersøgelse vil kunne give en vurdering af om yderligere sætninger kan forventes. Hvis revnen havde haft samme omfang i xx.xx. 2000 vil den være angivet fejlagtigt i tilstandsrapporten. a) Hvis revnen havde haft samme udstrækning i xx.xx. 2000 er den bygningskyndiges note om risiko for frostskaade noget vrøvl. Med den konstaterede revneåbning på 8-10 mm er risikoen for stående fugt i revnen lig nul, da eventuel fugt vil løbe ud, uden egentlig risiko for frostskaade. b) Såvel klagers indhentede vurdering fra rådg. Ingeniør, som den bygningskyndiges forsikringsselskabs indhentede vurdering fra anden rådgivende ingeniør peger på ændringer i vandindholdet i det lerlag som huset formodes at være funderet på som årsag til skaden. Syns- og skønsmanden vurderer med baggrund i ovenstående a) og b) at revnen sandsynligvis har været langt mindre på besigtigelsestidspunktet. Syns- og skønsmanden vurderer det ligeledes sandsynligt at vandindholdet i det underliggende Lillebæltssler har ændret sig siden besigtigelsen i xx.xx. 2000 og dermed forårsaget en udvidelse af revnen. Syns- og skønsmanden kan ikke afgøre om revnen har udviklet sig det seneste år. En sammenligning af nærbilledoptagelser fra xx 2005 med tilsvarende fra xx 2006 kan ikke tilstrækkeligt præcist afgøre om revnen har udviklet sig i denne periode.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Såfremt skaden i xx 2000 var af samme størrelse som d.d. er der en fejlagtig karaktergivning i tilstandsrapporten. Såfremt skaden i xx 2000 havde en langt mindre udstrækning vil karakteren K1 godt kunne have været korrekt. Stabilitetsvurderingen i note 1 har efterfølgende vist sig ikke at være dækkende.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl.	Såfremt der ikke vil ske yderligere sætninger

moms :	vurderes det foreliggende tilbud at dække en fornuftig udbedring til ca. 70.000 kr inkl. moms. De anslåede følgearbejder vurderes af syns- og skønsmanden til at ligge i størrelsesordenen 15.000-30.000 kr inkl. moms. Såfremt en geoteknisk undersøgelse viser at der skal foretages understøbninger eller lignende for at sikre mod yderligere sætninger kan beløbet blive noget større. Syns- og skønsmanden kan ikke uden at en egentlig geoteknisk undersøgelse foreligger afgøre hvad en sådan yderligere sikring kan kalkuleres til.
Ad1. Forbedringer:	Da huset har stået siden 1973 vil udskiftning af fliser og efterfølgende maling have en forbedringsværdi som syns- og skønsmanden vurderer til 50-60 % af beløbet hertil. Alle øvrige udgifter vurderes at være ren skadesudbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad1. Eventuelt	