

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Sætningsrevner i sokkel-, ydervægge- og gulvkonstruktioner.

Klagers påstand:

Det er købers opfattelse, at den bygningssagkyndige ikke har registreret og beskrevet de meget alvorlige sætningsrevner i fundamenter, ydervægge og gulvkonstruktioner fyldestgørende. Den anvendte beskrivelse: *"sætningslignende revner vurderes at være af ældre dato, og skønnes ikke at være akutte"* er for positiv og dermed ikke retvisende. Der henvises til skrivelse af xx.xx.2006 til den bygningssagkyndige og skrivelse af xx.xx.2006 til Ankenævnet for Huseftersyn. De meget alvorlige sætningsrevner burde have været beskrevet ganske anderledes, så køberen havde fået en advarsel om skadernes alvorlige karakter. Ingeniør xx, xx har ved skrivelse af xx.xx. 2006 til Ankenævnet for Huseftersyn tilsluttet sig ovennævnte synspunkt.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Henset til husets alder (ca. 40 år) anfører den bygningssagkyndige i sin skrivelse af xx.xx.2007 til Ankenævnet for Huseftersyn, at forholdene er korrekte og fyldestgørende beskrevet.

De konstaterede revnedannelser i fundamenter og facader er beskrevet med karakteren K2 (=alvorlig skade) og efterfulgt af teksten: *"Enkelte sætningslignende revner i sydfacade, østfacade og nordgavl"*.
Note: "Revnerne vurderes at være af ældre dato og det skønnes at de ikke er akutte. Hvis der ønskes sikkerhed for at revnerne ikke udvikler sig, skal der udføres en egentlig geoteknisk undersøgelse".

Det forklares videre i skrivelsen, at sætningsrevner erfaringsmæssigt indtræder mens bygningen er ny og derefter med aftagende intensitet.

Derfor er det vurderet, at der er tale om gamle revner.

De efter optagning af strøgulvkonstruktionen i opholdsstuen nu konstaterede revnedannelser i underliggende betonklaplag kunne p.g.a. gulvets konstruktion, tæppebelægning og møblering m.v. ikke registreres og konstateres ved besigtigelsen. Der er derfor tale om skjulte fejl og mangler.

Der gøres opmærksom på, at gulvkonstruktionen i værelsesfløj p.g.a. ustabilitet har fået karakteren UN – undersøges nærmere!

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Fugtigt, let vind og ca. 3° C.

Øvrige forhold:

Det er supplerende oplyst, at Geodan ved geoteknisk rapport af xx.xx. 2006 har udført en geoteknisk jordbundsundersøgelse, der viser, at huset er funderet på ukontrolleret sætningsgivende fyld og at yderligere sætninger i fundaments- og gulvkonstruktioner ikke kan udelukkes.

For at udelukke risiko for yderligere sætninger er det nødvendigt med efterfundering.

Det er ligeledes oplyst, at xx Forsikring (ejerskifteforsikringsselskab) har anerkendt den skjulte skade på 33 m² stuegulv med et samlet beløb på kr. 41.926,50 minus selvrisiko på kr. 11.000,00, i alt kr. 30.920,00.

Klager har ensidigt indhentet håndværkertilbud på efterfundering incl. div. følgearbejder på i alt kr. 1.565,625,00 incl. moms.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Sætningsskader

Som det fremgår af vedhæftede fotos blev der ved synsforretningen konstateret revner i både sokkel og teglstensfacader.

Revnerne i sokkel, der havde varierende størrelse og bredde, forekom primært på begge sider af sydvendt vinkel (opholdsstue) samt ved sammenbygning af læmur og facade på beboelse.

Endvidere revner i mindre omfang i vestvendt beboelsesfløj (værelser).

Flere revner var forsøgt repareret.

Revnerne i teglstensfacader korresponderede med tilsvarende revner i pudset betonsokkel. Revnerne havde overvejende et lodret forløb og var bredest for oven.

Revner i facademurværk var flere steder repareret. Nogle steder bla., ved læmur, var der opstået nye revnedannelser i de reparerede fuger.

Ved flugtning af murværksfuger langs østfacade (opholdsstue) og sydfacade (værelsesfløj) kunne konstateres større afvigelser på op til 1,5 cm.

I det støbte betonklaplag kunne der konstateres en større diagonal revnedannelse samt huller efter jordbundsundersøgelse.

Der kunne ikke konstateres revner i indervægge.

Ad 1. Konklusion:

De konstaterede revnedannelser i sokkel og teglstensfacader vurderes at være typiske differenssætningsrevner. Revnemønstret indikerer, at der overvejende er tale om ældre revner, dog med tegn på fortsat, aftagende bevægelser i konstruktionerne.

Yderligere bevægelser kan derfor ikke udelukkes.

Der er således tale om forhold af alvorlig karakter.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten af xx.xx.2005 under pos. 1.2 – Sokkel og pos. 3.1 – Facader/gavle karakteriseret skaderne med K2 og teksten: *"Enkelte sætningslignende revner i sydfacade, østfacade og nordgavl. Note: Sætningslignende revner vurderes at være af ældre dato og skønnes ikke at være akutte. Hvis der ønskes sikkerhed for om revner vil udvikle sig, skal der udføres en egentlig geoteknisk undersøgelse"*.

Henset til husets alder (41 år) er det skønsmandens opfattelse at den anvendte karakter, K2 (alvorlig skade med risiko for funktionssvigt inden for overskuelig tid) er dækkende for de konstaterede forhold.

Den efterfølgende notebeskrivelse er imidlertid ikke 100% dækkende, idet der næppe er belæg for at antage, at revnerne ikke er akutte (=aktive).

Denne upræcise beskrivelse opvejes dog i nogen grad af efterfølgende anbefaling af, at sikkerhed for fortsatte sætninger kræver forudgående geotekniske undersøgelser.

Efter skønsmandens opfattelse har den bygnings-sagkyndige derfor ikke begået ansvarspådragende fejl og el. forsømmelser ved sin undersøgelse af huset, inden udarbejdelse af tilstandsrapporten.

De nu konstaterede revner i betonklaplaget under tæppebelagt strøgulvkonstruktion i opholdsstuen har den bygningssagkyndige ikke haft mulighed for at opdage. Dette er derfor en skjult fejl.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter	Set i forhold til husets anskaffelsessum kr. 1.448.000,00 er de af klager indhentede tilbud på reparation af sætningsskaderne urealistiske. Grundprisen andrager formentlig kr. 800.000,00. Bygningsværdien udgør herefter kr. 648.000,00. Set i dette lys er et tilbud om afhjælpning på i alt kr. 1.565,625,00 misvisende. En nøjagtig prissætning af udbedringen vil kræve en detaljeret beskrivelse af udfaldskrav og funktion, herunder hvilke mindre sætninger, der i husets restlevetid kan accepteres. En kosmetisk udbedring, bestående af udkradsning af revnede, løse og svage murværksfuger, rep. af beskadigede mursten samt rep. af revner i pudset sokkel skønnes at kunne udføres for kr. 15.000,00 incl moms.
Ad 1. Forbedringer	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	Intet.