

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9098

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsrevner i fundament og murværk og gulve. 2. Skader i trægulv i stue
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Sætningsrevner i fundament og murværk og gulve.: Den bygningssagkyndige mener ikke, at have begået ansvarspådragende fejl ved sin besigtigelse og efterfølgende udfærdigelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige kan ikke huske ejendommen. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 1.2: Sokkel: Der er revner i sokkel mod øst. Karakter K1. Note: Revnerne er overfladerevner, der kan medføre løs sokkelpuds. Pkt. 2.1 Gulvkonstruktion:

	Der er mindre revner i betongulv i depot Karakter K1. Pkt. 3.1 Facader/gavle: Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger på facade mod syd og vest. Karakter K1. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskeer samt angreb af murbier. Der er områder med revnedannelser i murværk mod syd og vest. Karakter K1. Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader mod vest. Karakter K1. 3.6 Indvendige vægge: Der ses revner i vægge og loft i affaldsrum. Karakter K1. 9.1 Gulvkonstruktion/- belægning Der er hultlydende gulvbelægning i badeværelse. Karakter K1. Ad pkt. 2 – Skader i trægulv i stue: Den bygningssagkyndige mener ikke, at have begået ansvarspådragende fejl ved sin besigtigelse og efterfølgende udfærdigelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige kan ikke huske ejendommen. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 6.2 Belægninger: Gulv i stuen er stedvis med afstand mellem brædder. Dette vurderes at stamme fra vand
--	---

	på gulvet. Der ses også reparationer af gulvet. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet og diset på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et rækkehus der er opført i 1960 dels med pudsede facade, dels med træbeklædninger og dels med røde mursten. Tagkonstruktionen er sandsynligvis udført med bjælkespær og ensidig taghældning. Tagbeklædning er pap. Der er tilhørende udhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at hun havde set på huset 1 gang alene før købet. Ejendommen købes den 8. november 2005 og overtages den 1. januar 2006. Klager indflytter i ejendommen medio januar 2006. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Sætningsrevner i fundament og murværk og gulve.: Efter indflytning begynder klager at fjerne tapet fra væggene, og i forbindelse hermed opdager klager de bagvedliggende revner i væggene. Ligeledes opdager klager tilstedeværelse af skimmel på vægge i værelse. Klager afvasker væggene og fjerner skimmelvæksten. Klagers nabo er bekendt med, at der findes revner i ejendommen, idet vedkommende har set disse tidligere. Naboen viser efterfølgende klager nogle revner der befinder sig øverst i garderobeskabet i entreen.

	Klager fremviser også revner i betongulvet i depotet samt en revnet gulvclinke i badeværelset. Klager kontakter derefter sit forsikringsselskab der besigtiger ejendommen. Forsikringsselskabet drager på baggrund af diverse undersøgelser og besigtigelse den konklusion, at man vil dække omkostningerne til en reparation af revnerne. Ad pkt. 2 – Skader i trægulv i stue: Klager oplyser, at fugerne/samlingerne mellem gulvbrædderne har udvidet sig siden overtagelsen. Klager har efter overtagelsen fået oplyst, at der tidligere har været en vandskade i ejendommens opholdsstue.
--	---

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Sætningsrevner i fundament, murværk og gulve:	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. I facade mod vest kunne ses mindre lodrette revner i den pudsede facade i flugt med vinduer fra vindueslysning og ned til fundament. 2. Der kunne flere steder ses vandret revne i pudslag ved overgangen fra fundament til den pudsede mur, samt en fin revne ned i fundament. 3. I facade mod øst kunne ses en mindre skrå revne i fuger i murværk fra tag og ned til vindues overside.

	4. I facade mod syd kunne ses en mindre skrå revne i fuger i murværk fra tag og ned til vindues overside. Indvendig besigtigelse: 5. Indvendigt kunne ses revner i skillevægge i værelser og køkken hvor tapet var fjernet. Revnerne var typisk i hjørner og ved loft, dog var der en lodret revne i soveværelse ca. 1,0 m fra skillevæg. I køkken kunne ses en skrå revne i skillevæg mod entre. I entre kunne ses en større revne i garderobereskab. 6. I depot kunne ses revner betongulvet. 7. I badeværelse kunne ses 2 mindre revner i gulvclinke ved gulvafløb.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at en tilstandsrapport udføres med baggrund i en stikprøvevis besigtigelse. 2. Den bygningssagkyndige har beskrevet, at der er revner i sokkel mod øst. 3. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige har beskrevet revnedannelserne i de udvendige facader. 4. Skønsmanden vurderer, at de konstaterede revnedannelser stort set svarer til de af den bygningssagkyndige beskrevne revner. Skønsmanden vurderer også, at karakteren K1 er passende for de synlige revner, da de svarer til hvad man kan finde i stort set alle boliger. 5. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har haft mulighed for at kunne konstatere de indvendige revnedannelser i skillevægge m.v., da de efter klagers oplysninger først blev synlige efter nedtagning af tapet. Skønsmanden vurderer heller ikke, at der

	ville være stor sandsynlighed for, at den bygningssagkyndige ville opdage den synlige revne i garderobereskabet i entre-en, idet skabet kunne have været fyldt op med tøj og lignende der således ville skjule revnen. 6. Den bygningssagkyndige har beskrevet revnerne i betongulvet i depotet i tilstandsrapporten, og de fremstår også d.d. som mindre revner. 7. Den bygningssagkyndige har beskrevet i tilstandsrapporten, at der er hultlydende gulvbelægning i badeværelset. De 2 fine revner der d.d. kunne konstateres i gulvklinken ved gulvafløbet, kunne således være opstået efter den bygningssagkyndiges besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Efter besigtigelsen vurderer skønsmanden, at der tale om sætningsskader i ejendommen. Skønsmanden kan ligeledes ud fra den førte korrespondance se, at der er udført opgravninger, geotekniske undersøgelser på omtalte rækkehus samt ved naboejendommen, hvorefter der er foretaget vurderinger på reparationsarbejderne. Skønsmanden er enig i, at der vil være en risiko forbundet med, at udføre en ekstra-fundering af kun det omtalte rækkehus, idet naboejendommene tilsyneladende er funderet på tilsvarende vis, og der vil derfor kunne opstå revnedannelser i disse ejendomme. Skønsmanden vurderer også, at langt de største sætninger er indtrådt, og at der i tiden fremover kun vil opstå meget små sætninger at regne pr. år. Skønsmanden vurderer, at der er 2 metoder til ubedring af forholdet som følger:

	Metode 1: Denne metode går ud på, at der udføres understøbninger af eksisterende fundamenter til bæredygtig bund, og der samtidigt rammes minepæle til bæring af gulve og indvendige skillevægge. Denne metode vil sandsynligvis medføre revnedannelser og skader på naboejendomme. Skønsmanden angiver ingen konkrete udbedringsomkostninger til denne metode, da det indebærer en mere dybtgående vurdering af bl.a. de geotekniske resultater, eksisterende tegninger m.v. for at kunne vurdere dette. Skønsmanden har dog tidligere været involveret i flere af disse opgaver, og kan oplyse, at udbedringsomkostningerne kan variere fra ca.: Kr. 450.000 – 900.000,00 excl. moms Metode 2: Denne metode går ud på, at foretage en reparation af alle nuværende revner i væggene med en efterfølgende malerbehandling. Skønsmanden vurderer dog, at der i tiden fremover vil kunne opstå revnedannelser, dog i mindre omfang, hvorfor der skal afsættes et beløb til vedligeholdelse af ejendommen på dette pkt. Skønsmanden vurderer, at disse reparationsarbejder incl. fremtidig vedligeholdelse kan udføres for: Kr. 95.000,00 incl. moms I dette beløb er indregnet 4.500,00 incl. moms til reparationsarbejder pr. år i en 10 årig periode (i alt kr. 45.000,00 incl. moms).
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i

	ovennævnte, at der kan beregnes forbedringsudgifter af malerarbejdet. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 8.750,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der mellem parternes advokater m.v. har været ført en meget omfangsrig korrespondance i sagen, og da skønsmanden på baggrund heraf kunne konstatere, at parterne havde forskellig vurdering af forholdet vurderede skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente Ankenævnets afgørelse.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Skader i trægulv i stue	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der var varierende afstande mellem gulvbrædderne. 2. Skønsmanden kunne også konstatere, at der var foretaget reparationsarbejder på gulvet.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.

Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer ikke, at der nødvendigvis skal foretages reparationsarbejder på gulvene, og såfremt dette udføres eller gulvene udskiftes vurderes omkostningerne at være forbedringsudgifter. Skønsmanden vurderer, at gulvenes udseende stort set svarer til ejendommens øvrige trægulve. Klager kan såfremt hun ønsker det, udskifte gulvene til nye trægulve. Skønsmanden angiver derfor udbedringsomkostningerne til: Kr. 0,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der mellem parternes advokater m.v. har været ført en meget omfangsrig korrespondance i sagen, og da skønsmanden på baggrund heraf kunne konstatere, at parterne havde forskellig vurdering af forholdet vurderede skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente Ankenævnets afgørelse.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.