

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9107

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Sætninger i fundament
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – svag vind – ca. 7 ⁰ .
Øvrige forhold	Klagers selvrisiko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 12.000,00 pr. skade, dog max. kr. 28.000,00 i hele forsikringstiden. Klagepunktet dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. Klager blev gjort opmærksom på, at det umiddelbart ser meget risikabelt ud, at der i forbindelse med udgravningen til den nye tilbygning er udgravet tæt på den oprindelige bygning - til et niveau under de eksisterende fundamenter.
Forligsdrøftelse	Indklagede ønsker at afvente Ankenævnets afgørelse.

Klagepunkt nr. 1	Sætninger i fundament
------------------	-----------------------

Klagers påstand	Der er store revner og sætningsskader i fundament og murværk, hvilket skyldes fundering på sætningsgivende aflejringer. Ifølge en geoteknisk rapport (udarbejdet i forbindelse med opførelse af tilbygningen) vil revnerne fortsat udvikle sig, hvorfor det er nødvendigt, at efterfundere huset. Fortsat revnedannelse vil medføre udgifter til reparationer samt en forkortet levetid af bygningen. Det er derfor nødvendigt at bygningen efterfunderes for at være i overensstemmelse med tilstandsrapportens bedømmelse. Efterfunderingen skønnes at koste minimum kr. 250.000,00 inkl. moms. Men den samlede udgift kan først fastlægges, når der er udført yderligere geotekniske undersøgelser. I tilstandsrapporten er revnerne karakteriseret som K1 og K2-skader, hvilket giver indtryk af, at revnerne blot skal repareres. Når skader i sokler og murværk skyldes sætninger, bør de karakteriseres med K3 eller UN. Forholdet er således misvisende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor den bygningssagkyndige bør afholde udgifterne til den nødvendige efterfundering. Efter skønsmødet fremførte klager desuden et krav om betaling af udgifterne til yderligere geotekniske undersøgelser. Desuden kræves dækning af udgifterne til betaling af husleje fra xx.xx 2009 og indtil indflytning i ejendommen kan finde sted.
------------------------	---

Indklagedes forklaring	Der kunne på besigtigelsestidspunktet generelt konstateres puds med manglende vedhæftning på soklen, hvortil der blev gjort bemærkninger med karakteren K1. Samtidig blev det i tilstandsrapporten anført, at soklen mod syd var dækket af beplantning. Desuden blev der i ydermuren konstateret mindre revnedannelser og puds med manglende vedhæftning, specielt mod syd og vest, hvilket blev registreret i tilstandsrapporten med karakteren K2. Den gennemgang af ejendommen, som udføres i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, er en visuel gennemgang, hvor den bygningssagkyndige skal registrere skader samt tegn på skader. Tilstandsrapporten er altså ikke baseret på den viden, som fremkommer i forbindelse med udarbejdelse af en geoteknisk rapport. På den baggrund mener vi ikke, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet, hvorfor klagers krav afvises.
-------------------------------	---

Der kunne konstateres følgende

Følgende er anført i tilstandsrapporten:

1.2 Sokkel – K1 – Soklen har generelt puds med manglende vedhæftning.

Forbehold: Sokkel mod syd var dækket af beplantning.

3.1 Facader/gavle – K2 – Udvendig mur har generelt revnedannelser og puds med manglende vedhæftning og afskalninger, specielt mod syd og vest.

Den synlige del af soklen har stedvis revner og puds med manglende vedhæftning samt enkelte steder afskallet puds. Se foto 16, 19, 20 og 22.

Facademuren har generelt mange revner, hvoraf en del begynder i soklen og videreføres som gennemgående revner i murværket. Mange af revnerne er i tidens løb repareret – formodentlig i forbindelse med overfladebehandling af facaden. En væsentlig del af de reparerede revner har ny revnedannelse med varierende bredde. Se foto 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 og 23.

Facademuren har desuden stedvis puds med manglende vedhæftning og afskalninger.

I facademuren mod vest ses desuden en vandret forskydning i en skrå revne under et vindue. Se foto 14.

Ved det østligste vindue i facaden mod syd falder murværkets skiftegang mod øst med ca. 12 mm pr. meter. Dette forhold bliver man umiddelbart opmærksom på, når man flugter facadens vandrette fuger fra det sydøstlige hjørne.

I den nordlige del af gavlen mod øst falder fugerne i murværket mod nord med ca. 10 mm pr. meter. På grund af den tilbyggede overdækkede terrasse mod øst bliver man ikke umiddelbart opmærksom på dette forhold.

Midt på facaden mod nord falder murværkets fuger mod øst med ca. 5 mm pr. meter, hvilket dog ikke skønnes umiddelbart muligt at registrere uden anvendelse af vaterpas.

Når man ved det nordvestlige hjørne flugter facademuren mod ord ses tydeligt, at murværket "buler" indad.

Klager oplyser, at alle ydervægge har været indvendig beklædt med polystyren og mineraluld, hvorfor murværket har været utilgængeligt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det må dog formodes, at følgende indvendige revner i ydervægge har været tilgængelige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten:

- En lille revne i gavltrekanten over hanebåndene mod vest. Se foto 3 og 4.
- En ca. 5 mm bred revne i gavlen mod øst – ved spærfoden i skunkrummet mod syd. Se foto 6.
- En lille revne i kældervæggen mod nord. Se foto 12.

Konklusion	Revner og skader i sokkel og udvendige vægge bør repareres. På baggrund af omfanget af revner og de fortsatte bevægelser i disse, bør der udføres en geotekniske undersøgelse med henblik på at klarlægge bygningens stabilitet. I forbindelse med den planlagte tilbygning på ejendommen er der af firmaet xx, xx udført en geoteknisk rapport dateret xx.xx. 2009. De i denne rapport registrerede jordbundsforhold understreger behovet for, at jordbundsforholdene under den eksisterende bygning undersøges nærmere.
Fejl og forsømmelser	Det må vurderes, at sætningerne og revnerne i huset har udviklet sig over en meget lang periode. På den baggrund er det overvejende sandsynligt, at de konstaterede sætningsskader i det væsentlige svarer til husets tilstand i forbindelse med huseftersynet og udarbejdelse af tilstandsrapporten. Desuden må det vurderes, at sætningerne vil fortsætte samtidig med, at der vil være yderligere bevægelser i de eksisterende revner. Specielt følgende forhold burde give anledning til alvorlige bemærkninger i tilstandsrapporten: - Omfanget af revnedannelse i sokkel og facademur. - Ny revnedannelse i varierende omfang i de udførte reparationer i facademuren. - Den vandrette forskydning i en skrå revne i facaden mod vest. - Den synlige sætning i den østlige del af facaden mod syd. - Den ca. 5 mm brede revne i gavlen mod øst – i skunkrummet mod syd. - Ejendommen ligger ved en vej, i hvis navn indgår ordet "bæk". - Der ligger en sø i nærheden af ejendommen. Sammenfattende må det vurderes, at tilstandsrapporten burde opfordre til en nærmere undersøgelse af husets fundering og/eller tilkendegive, at huset har sætningsskader - og at disse er under fortsat udvikling. Såfremt ovennævnte lægges til grund, må det konkluderes, at forholdet er utilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Klagers rådgiver skønner, at en efterfundering af huset koster minimum kr. 250.000,00 Hertil kommer, at klager kræver dækning af kommende udgifter til jordbundsundersøgelser samt ekstra udgifter til husleje.
Forbedringer inkl. moms	En eventuel nødvendig efterfundering af huset vurderes ikke at udgøre en forbedring.