

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9156

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der klages over at i bygning B – garagen, er garagemuren skæv mod naboen (3 cm pr. meter) på grund af fundamentet synker. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Ad. 1. De overtager huset i 2007 og påbegynder indvendig renovering, diverse om- / tilbygninger, bl.a. ny udestue vestsiden af huset, 2008 og ny tilbygning nordsiden af huset, 2009. I juni 2009 foretages opmåling til renovering af garagen og her konstateres, at garagemuren mod øst er skæv. K.K. anmelder forholdet til ejerskifteforsikringen der, efter at der er foretaget geoteknisk undersøgelse, der bekræfter at gavlmuren er utilstrækkelig funderet, indvilliger i at dække skaden, bortset fra K.K.'s selvrisiko. K.K. mener at forholdet burde være fremgået af B.B.'s tilstandsrapport, eventuelt med karakteren UN, idet B.B. har vurderet de synlige revner i hushjørnet på bygning A med karakteren K2 og at der er sammenhæng mellem sætningen af gavlmuren og de reparerede revner. Kravet går på K.K.'s selvrisiko på kr. 10.000,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. afviser at betale K.K.'s selvrisiko med henvisning til, at K.K. har fået erstatning fra ejerskifteforsikringen på grund af en skjult skade.

	Forholdet er først blevet afklaret, da der efterfølgende er foretaget en geoteknisk undersøgelse. Den skæve garagemur var dækket af grøn beplantning, hvilket B.B. har skrevet i tilstandsrapporten på side 4, under punkt 2. Endvidere vurderer B.B., at ejer har beskrevet skævheden anderledes end i forsikringsrapporten. K.K. skriver 3 cm pr. højdemeter. Bygningskonsulenten fra forsikringsselskabet skriver 20 – 35 mm ude af lod. Vedrørende vurdering af revnerne i rapporten, punkt 3.1., oplyste B.B. ved syns- og skønsforretningen, at de besigtigede revner var de sammen som ved hans besigtigelse (se billede 5) og at hans vurdering gik på den forskydning, der kan være ved træ- / murværk. B.B. har ikke set andre revner indvendig i garagen på grund af diverse effekter ved hans besigtigelse, ej heller skævhed.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt - snedække, ÷ 3°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Bygning B – Garagen – garagemur skæv.	Ad. 1. Der kunne konstateres følgende: Ved den udvendige besigtigelse kunne det fra syd ses at træbeklædningen ind mod huset gabte ca. 5 cm foroven, i forhold til terræn. Se billede 2. Mod nord er der foretaget en tilbygning på huset og der er fjernet en del af garagevæggen, samt en interimistisk skydedør, jfr. oplysninger fra K.K. Se billede 3. Mod øst ses den murede garage / skelmur, der er afstøttet med et par skråstivere. Se billede 4. Indvendig i garagen bemærkedes en revne i gulvet ved skelmuren, billede 5 og ved opmåling kunne konstateres, at skelmuren mod naboen var ca. 3 cm ude af lod pr. meter, i alt ca. 7 cm. Ved hushjørnet på hovedbygningen bemærkedes nogle revner og reparerede fuger og B.B. bekræftede, at det var dem, han havde registreret i tilstandsrapporten. Se billede 6.
Konklusion.	Med henvisning til det nu konstaterede, samt udarbejdelsen af geoteknisk undersøgelse, er syns- og skønsmanden ikke i tvivl om at det er utilstrækkelig fundering af garage / skelmuren, der er årsag til skævheden i muren, samt den lette

	facade, der er trukket fra og revnedannelser m.m. i hovedbygningen. Forholdet skønnes at have stået på gennem årene, idet der bl.a. er lagt en nyere Decra tagdækning og her ses inddækningen mod hovedbygningen stadig intakt ud. Se billede 2. Med hensyn til hvorledes skadesbilledet så ud ved B.B.'s besigtigelse i august 2006, må syns- og skønsmanden delvis bedømme det ud fra K.K.'s og B.B.'s forklaringer. Med henvisning til den skæve garagemur er der ingen tvivl om at den har været dækket af endda rigeligt grøn beplantning, jfr. billede 4, så udvendig fra skønner syns- og skønsmanden ikke, at det har været muligt at se om den er skæv. B.B. har oplyst, at der indvendig var en del effekter ved hans besigtigelse af huset, ligesom K.K. har oplyst at garagen var tom ved deres overtagelse af huset den 01.06.2007. Begge udsagn skønnes at være korrekte, idet en ældre garage normalt benyttes til en vis form for opmagasinering, mens den er "tom", når ejendommen overtages. En beskikket byggesagkyndig vil kun nævne eventuel opmagasinering i en garage under side 4, punkt 2, hvis der er ualmindelige meget, det vil sige hindrede besigtigelse af hele overflader m.m. Syns- og skønsmanden skønner at der har været effekter i garagen, idet der bl.a. var tale om et dødsbo, men hvorvidt om revner i gulvet eller skæv væg visuelt kunne besigtiges, kan ikke vurderes. Med hensyn til træbeklædningen, der slår fra hovedbygningen, billede 8, ses sammen problemstilling. B.B. oplyser at der var grøn beplantning i hjørnet og K.K., at der var frit.
--	--

Fejl og forsømmelser.	Parterne bør her, ligeså med det tidligere, udspørges under ed, hvilket ikke er muligt for syns- og skønsmanden. Med henvisning til billede 8, hvor der den 02.02.10 ses spirende grøn beplantning under vandslangeholderen (vedbend eller lignende), skønner syns- og skønsmanden at det er sandsynligt, at der har været grøn beplantning i området i august 2006, idet den også ses nu. Med henvisning til de konstaterede revner i hushjørnet bygning A, se billede 6, så er de nævnt i tilstandsrapporten på side 6 af 12, med følgende karakter og tekst: <i>"A, punkt 3.1 – K2.</i> <i>Øverst i hushjørne ved garage er revner i fuger og enkelte løse sten".</i> Årsagen til revnerne er nu helt klart, at det er sætninger af skelmuren der trækker den indmurede / forankrede tagrem ud, hvorved fuger og mursten løsnes / revner. Der er derfor tale om mere end blot "normale" bevægelsesrevner, når 2 forskellige materialer arbejder. Med henvisning til det i tilstandsrapporten forbehold vedrørende beplantning, kunne B.B. godt have skrevet mere præcist, hvor der var beplantning, men når det forefindes flere steder, som det skønnes at have været her, er det normal kutyme, at beskrive forholdet mere bredt, som her. Der vil derfor være tale om skjulte forhold, der er dækket af en eventuelt tegnet ejerskifteforsikring. Med henvisning til de beskrevne revner m.m. og karakteren K2, har B.B. skønnet en forkert årsag til revnerne. Det er i midlertidig meget almindeligt, at der ses revnedannelser m.m. ved murværk, hvor der er forankret andre materialer, f.eks. træ - jern, hvorfor det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der ikke er
-------------------------------------	---

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser.	handlet culpøst fra B.B.'s side, når han ikke har kunnet se de andre tegn, på det samlede skadesbillede. Forholdet hører derfor under ejerskifteforsikringen. Omkostningerne til efterfundering af skelvæg, inkl. ny ommuring og understøtning af tag, skønnes til. Kr. 100.000,-, inkl. moms. Ingen. Ingen.
--	---