

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13122

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 28. januar 2014 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1 Gulvet i stuen er skævt og giver efter flere steder ved almindelig gang.
Klagers påstand:	Ad. 1. Der klages over at gulvet i stuen er skævt langs væggen mod vest og langs gavlen mod syd, og gulvet giver efter flere steder midt i rummet ved almindelig belastning. Efter overtagelse af ejendommen kunne K.K. konstatere ved møbelopstilling, at gulvet var så skæve, at møblerne ikke kunne stilles normalt op. Det er K.K.'s opfattelse at de skæve gulve og gulve der fjedrer/giver efter flere steder i stuen er en så væsentlig fejl, at det skulle have været nævnt i tilstandsrapporten. K.K. mener, at der er tale om et forhold, der bør udbedres. K.K. har opfattelse af gulvene er plane, da der fremgår af tilstandsrapporten af 10-08-2012 pkt. 6.2 at der er skæve gulve. K.K. spørger sælger om, hvor gulvene er skæve og får her oplyst, at der ikke er skæve gulve. Ved fornyelse af tilstandsrapporten den 15-05-2013 er der oplyst at der ikke er skæve gulve og KK får denne opfattelse at det var en fejl i første rapport. K.K. oplyser, at hvis skævheden i gulvet havde været kendt, ville der have været mulighed for at forhandle prisen på ejendommen eller aftale en udbedring. K.K.'s krav er opretning af gulvene. K.K. har modtaget et tilbud på kr. 53.750,00.- inkl. moms for udbedring af gulvene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. afviser klagen med den begrundelse, at skævhederne i gulvene var skjult af møbler, som beskrevet i tilstandsrapporten og på gennemgangstidspunktet var gulvene belastet af møbler, så der blev ikke observeret fjedrende gulve. B.B. siger at sælger har oplyst, at gulvene er plane og det var en tastefejl i den tidligere tilstandsrapport under punkt 6.2 i sælgeroplysninger, at der var oplyst skæve gulve
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet.
Øvrige forhold:	K.K. oplyser at der er tegnet ejerskifteforsikring, som afviser skaden med den begrundelse at skaden ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse af gulvet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Gulvet i stuen er skæv og giver efter flere steder ved almindelig gang.	Ejendommen er en 1-plans villa opført i 1980 (foto nr. 1). Ved besigtigelse af stuegulvet kunne der konstateres følgende: Gulvet i stuen består af 14 mm tyk lamelplanker i ege træ, overfladebehandlet med hvidpigmenteret matlak. Gulvplankerne er udlagt på støbt terrændæk, er ifølge det oplyste limet i alle samlinger og udført i 2009 af sælger. Ved nivellering kan det konstateres, at gulvet falder 10-15 mm på 2,8 m mod sydgavl og 10-13 mm på 2,8 m mod vestfacade. Ved sydvest hjørne kan der på den sidste meter langs sydfacade og de sidste 2 m på vestsiden måles et yderligere fald på 18 og 15 mm (foto nr. 2, 3 og 4) Der kan ved belastning konstateres nogle mindre lunke/fordybninger i betonunderlaget mellem stue og spisestue, ved ydervæg mod vest er der ca. 3-4 mm lunke med en diameter på ca. 1 m og ved væg mod køkken kan der konstateres en lunke på ca. 2 mm som skønnes at være ca. 1 m i diameter.
Ad 1. Konklusion:	Gulvet er skæv i dele af stuen og bør rettes. Det skønnes, at det er nødvendigt oprette golvunderlaget ved aftagning af lamelparketgulvet, op spartling af betonunderlag og udlægning af nyt gulv. Golvunderlaget lever ikke op til gulvleverandørens rethedskrav, som kræver at inden udlægning af nyt gulv skal betonoverfladen afrettes plant med en tolerance på +/- 2 mm på 2 m retskede hhv. +/- 0,6 mm på 0,25 m retskede. Det aktuelle gulv opfylder ikke disse rethedskrav.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at B.B. ikke entydig har stedfæstet hvilke dele af gulvet, der ikke er besigtiget. Det skønnes at B.B. ikke haft mulighed for at registrere skaderne på gulvet på grund af møbler og tæpper der på gennemgangstidspunktet var anbragt over størstedelen af de registrerede skader. (foto 5 og 6) Under pkt. 2. har B.B. svaret ”ja” Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke kunne besigtiges?: <i>Gulv under tæpper i stue under sofabord og spisebord.</i> Jf. HB 5.04.8 mangler B.B. klart og entydigt at beskrive hvilke dele af gulvet der ikke er besigtiget, så det ikke på et senere tidspunkt kan rejses tvivl om hvad der er set. Sælger der formodentlig selv har lagt gulvet, har ikke oplyst til B.B. at gulvene var skæve, hvilket burde fremgå af pkt. 6.2 i sælgeroplysninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslået udbedring kr. 45.750,00 inkl. moms Udbedringsarbejdet omfatter optagning og bortkørsel af eksisterende gulv i hele stuen, da der er oplyst at gulvplankerne er sammenlimet. Opretnng af betongulv med flydespartel, udlægning af gulvunderlag med dampspærre, montering af tilsvarende gulv og genmontering af fodlister.
Ad 1. Forbedringer:	De skønnes ikke at være nogen forbedringsværdi da gulvet er ca. 4 år gammel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen