

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 13142

Besigtigelsesdato:	11.02.2014
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsforretningen:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

<i>Oversigt over klagepunkter</i>	1. Gulv i soveværelse er skævt.
<i>Klagers påstand:</i>	Klager mener, at det skæve gulv i soveværelset skulle være omtalt i den tilstandsrapport som klager fik udleveret i forbindelse med erhvervelse af ejendommen.
<i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i>	Indklagede mener, at skæve gulve ikke er en skade og derfor ikke skal anføres i en tilstandsrapport. Endvidere lægger indklagede vægt på, at sælger i "sælgers oplysningsskema" ikke havde oplyst, at gulvet var skævt da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
<i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i>	Ikke relevant. Besigtigelsen foregik indendørs.
<i>Øvrige forhold:</i>	Forligsdrøftelser / Klagefrafald Skønsmanden anmodede parterne om at overveje forlig, men der fremkom ikke ønske herom. Den bygningssagkyndige har udarbejdet 3 tilstandsrapporter på ejendommen, hhv. 16-02-2008, 22-12-2008 samt 13-11-2012.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Gulv i soveværelse er skævt</i>
<i>Ad 1.: Der kunne konstateres følgende:</i>	Ejendommen er et nyere parcelhus fra 2006 (foto 1). Betongulvet i soveværelset er belagt med plastlaminat ("Pergogulv") (foto 2). Der er opsat et større garderobeskab langs den ene væg og med skydedøre båret af en bundskinne fastgjort til gulvet. (foto 4). Ved betrædning af gulvet kan det umiddelbart konstateres, at gulvet er eftergivende i et areal af ca 1 m2 udfor garderobeskabet. Der er tale om en større lunke (fordybning) i gulvet udfor skabet. Med kort waterpas kan det endvidere konstateres, at soveværelsegulvet generelt hælder lidt mod væggen med garderobeskabet. (foto 3).
<i>Ad 1. Konklusion:</i>	Ved en besigtigelse af soveværelset, bør gulvets eftergivenhed opdares og lunken registreres i tilstandsrapporten. Endvidere bør dette give anledning til, at registrere risikoen for følgeskade på laminatgulvet, idet dette ikke må udlægges på så ujævnt et underlag. Endvidere bør de store skævheder i skydedørslåger registreres og yderligere skærpe BS opmærksomhed omkring gulvets skævhed. At soveværelsegulvet herudover generelt har en mindre hældning, vurderer SS ikke afgørende for registrering i tilstandsrapporten, idet det ligger under det niveau, hvor det kan konstateres uden brug af waterpas.
<i>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</i>	BS har ikke registreret nogen af skaderne på gulv og skab, hvilket SS betragter som en forsømmelse af opgaven jf. da gældende Håndbog.
<i>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Udbedring består af: Demontering og retablering af garderobeskab, lister mv., Opbrydning og bortskaffelse af plastlaminatgulv, Opretning af lunke med selvnivellerende spartelmasse, Ovenstående udgør inkl. moms kr. 7.000,00 Udlægning af nyt plastlaminatgulv på underlag. Ovenstående udgør inkl. moms kr. 6.000,00 (Soveværelsegulvets areal er 15 m2).
<i>Ad 1. Forbedringer:</i>	Gulvbelægningen er fra 2006 og skønnes at have en normallevetid på 20 år. På denne baggrund svarer forbedringen til 40% af udgiften til det beløb som udgør gulvbelægningen.
<i>Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	SS fremsatte mulighed for forligsdrøftelser, men parterne ønskede ikke at drøfte forlig.

<i>Ad 1. Eventuelt:</i>	Håndbog Januar 2007 er lagt til grund for besvarelsen af dette tema. Uddrag af Kap. 7.06 Gulvkonstruktion og gulv: <i>"(..)I forbindelse med undersøgelse af gulvkonstruktion og gulv bør man specielt være opmærksom på:</i> • <i>Sætninger og niveauforskelle (...)</i> • <i>Nedbøjning og deformationer (...)</i> • <i>Skæve gulve (...)</i>