

SKØNSERKLÆRING:

J.nr.

Besigtigelsesdato:	9. juni 2016
Ejendommen :	xx
xx	xx
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.S.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud) :	Eftersendt tilbud for udskiftning af gulv.

den 9. juni 2016	Navn: xx
------------------	----------

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulvbræt er flækket og gulvbrædder er underdimensioneret og giver efter ved betrædning.
-----------------------------	--

Klagers påstand:	KLa overtog ejendommen august 2015. I efteråret (september- oktober måned), kommer KLa til at træde på et gulvbræt midt i gangbanen i stuen hen mod terrassedøren, hvorved gulvbrættet flækker og synker lidt ned. Det viser sig at der er trådt lige i bagkanten ved en stødsamling, hvor det kan konstateres at der ikke er en ende notsamling, da denne er skåret væk i forbindelse med monteringen af gulvet. Det øvrige gulv føles fjedrende og skaden anmeldes til ejerskifteforsikringen som en skjult skadeforhold, da man er bange for at hele gulvet er underdimensioneret. KLb besigtiger forholdet 3. februar 2016 og vurderer at gulvet i stue og gang er fejlmonteret med anvendelse af en for tynd gulvbelægning med for stor strøafstand. KLb mener forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, med at gulvet er fjedrende ved almindelig gangbelastning. KLa og KLb mener at BS er erstatningsansvarlig og bør dække omkostningerne for udskiftning af gulvbrædder i stue og gang.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har udført 2 tilstandsrapporter på ejendommen. Første gang 11.3.2014 og senest ved den påklagede tilstandsrapport den 30.6.2015 (fornyelse). Ved begge besigtigelser var huset møbleret med løse tæpper flere steder. Blandt andet i stuen under et stort spisestuebord, samt en løber ned gennem gangen. Herudover var der bl.a. anbragt et stort 8 -10 personers spisestuebord ud foran det store vinduespart, samt et tørrestativ, der hindrede passage mellem spisestuebord og vinduesparti. I gangen var der anbragt en kommode i hjørnet ud mod vindfanget. Ved begge besigtigelser var det intet der gav anledning til at gøre bemærkninger til gulvets stand, under hensyntagen til husets alder. BS mener ikke han havde mulighed for at kunne konstatere fjedrende gulv, som følge af møbleringen i huset.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solrigt og ca. 20 grader.

Øvrige forhold:	Ingen.
-----------------	--------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. . Gulvbræt er flækket og gulvbrædder er underdimensioneret og giver efter ved betrædning.	Foto 1: Ejendommen Landevejen 3, Lov, 4700 Næstved – Er opført 1946. Forrige ejer var muremester og har foretaget en del vedligeholdelse og forbedringer på ejendommen. Herunder lagt nyt trægulv i stue og gang for 15 år siden. Hvilket nu er genstand for en klagepåstand mod den bygningssagkyndige der har udført tilstandsrapport på ejendommen i forbindelse med ejendomshandel. Foto 2: Efter overtagelsen træder KL ned på et bræt lige ved en stødsamling, hvorved brættet flækker. Hvilket giver anledning til mistanke om et underdimensioneret gulv. Foto 3: Ved en simpel måling af bræt tykkelse, vurderes det at de lagte gulvbrædder har dimensionen 21 x 113 mm. Hvilket er en gængs dimension. Krav til strøafstand for denne dimension er normalt 600 mm. Ved nedtrykning af defekt gulvbræt kan det konstateres, at not og fer i stødsamlingen er skåret af ved monteringen og der fremkommer et skrå snit. Hvilket har svækket bæreevnen af brættet i væsentlig grad – specielt når samlingen er uden for understøtningen. Foto 4: Ved en simpel bankeprøve på gulvfladen, er der indikation på en strøafstand på ca. 1000 mm. Der er tillige indikation på, at der er foretaget en stødsamling uden for understøtning uden ende not/fer samling. Hvilket netop har givet anledning til brud i langsgående not og fer samlinger. Foto 5: Slidmærker og solmisfarvninger indikerer kantafrænsninger for placeringer af tidligere ejers løse tæpper. Foto 6: Fotos fra salgsmaterialet bekræfter BS oplysninger om placeringen af tæpper og møblering i stuen og gangen. Foto 7: Området mellem nuværende spisebord og det store stuevindue er der hvor fjedring af gulvet er mest markant ved gangbelastning. BS oplyser, at han ikke have mulighed for hverken betrædning, eller visuel besigtigelse, på grund af opstillet inventar (tøjstativ) i dette område. Foto 8: I området til højre for vinduet, kan der konstateres en nedbøjning på ca. 10 -12 mm. Der er fyldt fugemasse i åbningen, hvilket indikerer, at nedbøjningen

	har været kendt under gulvmonteringen. Foto 9: I hjørnet af stuen indikerer slidtage og solmærkning, at der tidligere har stået et møbel. Foto 10: Ved almindelig gangbelastning kan det mærkes svagt at gulvet fjedre. Mest markant er fjedringen langs væg under det store vinduesparti. Foto 11: I gang område, hvor der har ligget tæppe, er der ligeledes en svag fornemmelse for fjedring i gulv ved gangbelastning. Foto 12: Til højre for dør kan det konstateres, at det andet bræt fra væg har flækket langs gående not og fjer samlinger, på en strækning fra døråbning til badeværelse og hen mod væg til vindfang. BS oplyser, at der ved hans besigtigelse stod en stor kommode, der hindrede en visuel besigtigelse. Foto 13: I kælder under stue, kan der ikke ses eventuelle revnedannelser i loftspuds. Etageadskillelsen er en lukket konstruktion og skjuler for visuel besigtigelse af gulvbjælker til stuegulvet. BS har ikke bemærkninger til det fjedrende gulv i sin tilstandsrapport. BS har under tilstandsrapportens Bemærkningsfelt pos 2, bemærket følgende: <i>"Der er stedvist tæpper på gulvet i stuen, hvorfor gulvet kun delvist er besigtiget".</i>
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at Fjedringen i gulvet, i <u>dag uden gulvtæpper</u>, kan mærkes i mindre omfang ved gangbelastning hen over gulvet. – specielt i området langs væg under det store stuevindue. – Men skønsmanden finder det tvivlsomt, hvorvidt denne fjedring har kunnet iagttages ved et gulv med tæpper og møblering som det fremgår af salgsmaterialets fotos.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået fejl. Begrundelse: • BS har i sin tilstandsrapport gjort bemærkninger til den begrænsede mulighed for besigtigelse af gulvet, som følge af løse tæpper. • Skønsmanden finder det næppe sandsynligt, at man ville kunne iagttage den relative beskedne fjedring i gulvene når man betræder gulvfladen på et tæppe. Dog bortset fra området langs væg under vinduet – som BS dog ikke har haft mulighed for at vurdere. • BS kan ikke klandres for det flækkede gulvbræt som er sket efter købers overtagelse af

	ejendommen. • BS kan ikke klandres for, ikke at have observeret, at der er udført et "flyverstød" uden ende not/fer samling, som befinder sig uden for understøtning. • BS kan ikke klandres for ikke at kunne vurdere gulvbræddernes for lille tykkelse, i forhold til gulvstrørernes afstand. • Skønsmanden finder det sandsynliggjort, at besigtigelsesmuligheden af gulv både i gang og i stue, har været begrænset.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt gulvet i gang og i stue have være tilgængeligt i fuldt omfang, kunne en bemærkning have været som følger: K1: <i>Gulv i stue og gang fjedre let ved almindelig gangbelastning.</i> Note: <i>Forholdet kan skyldes anvendelse af for tynde gulvbrædder i forhold til strøafstand.</i>
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremsendt tilbud på optagelse af eksisterende gulv, samt lægning af nyt tykkere trægulv, der svarer til den faktuelle strøafstand. Tilbud for udførelse i alt inkl. moms Kr. 51.437,50 Skønsmanden kan tilslutte sig tilbuddet.
Ad1. Forbedringer:	Jvnf. gældende afskrivningstabeller vil forbedringsandelen for det 15 år gamle gulv kunne sættes til: 0 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen