

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17057

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 8. august 2017 kl. 09:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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 muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Overetage har store skævheder.
Klagers påstand:	1. KK har i forbindelse med en påtænkt renovering af ejendommens overetage, konstateret væsentlige medfødte skævheder, som har betydet problemer med bl.a. isætning af vinduer og døre, samt opsætning af nyt loft. Skævhederne havde umiddelbart ikke været synlige, hverken da KK overtager ejendommen, eller i den daglige benyttelse af huset. I tilstandsrapporten er der kun nævnt skævheder på gulvene i stueplan, men intet om skævhederne på overetagen. Forholdet burde have være beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er anmeldt til KK's ejerskifteforsikring, der har afvist dækning. Kravet er en udbedring af skævhederne, der efter KK's vurdering alene vil kunne lade sig gøre med en helt ny overetage.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB mener ikke at de nu fremførte skævheder, kunne konstateres ved BB's besigtigelse, 21. maj 2012, idet overetagen var fuldt møbleret. BB fremhæver at gennemgangen skal være visuel, uden brug af eventuelle måle-redskaber. Ydermere hæfter BB sig ved at sælger, alene har omtalt skævheder i stueetagens gulve, hvilke også er omtalt i tilstandsrapporten, men ikke om eventuelle skævheder i boligens overetage.

	Med baggrund heri, har BB ikke haft øget opmærksomhed på skævhederne, og derfor ikke nævnt dem. BB mener at, såfremt forholdet skal kunne konstateres, vil det kræve et destruktivt indgreb. Overordnet fremhæver BB at forholdet er forældet, og at KK ikke har reklameret inden for rimelig tid. Med baggrund i ovenstående afvises klagepunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, ca. 20 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre parcelhus opført i 1965, med murværksfacader, og ellers tidstraditionelle materialer, bl.a. er bagmurene letbeton, og gulvene er udført på strøer. Bygningens længde er ca. 13,8 meter og bredden er ca. 8,3 meter. Huset er i ca. 1975 bygget til mod sydvest. Denne tilbygning er udført med fladt tag. Der er i ca. 1985, udført en ny overetage. Denne er udført med ca. 45 graders hanebåndsspær, og er belagt med eternitbølgeplader. Overetagen er udført på det oprindelige flade tag, det vides dog ikke hvorvidt de oprindelige spær er brugt som del af gulvkonstruktionen. KK opdager skævhederne på overetagen, ca. 2 år efter overtagelsen. I rapporten nævnes facaden mod vejen som "nord" og mod haven "syd".

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Overetage har store skævheder
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I stueetagen forekommer de udførte strøgulve, generelt med skævheder, og en let knirken. Ydermere er der i køkken/all-rum udført et mindre trin, til udligning af skævhederne (foto 4). Lofterne i stueetagen forekommer generelt med mindre skævheder, bl.a. ved en terrassedør mod syd (foto 5). På overetagen er der udlagt nye svømmende parketgulve ved trapperepos, og i et værelse mod sydvest. Disse har KK selv fået lagt. Ved gang på gulvene, fornemmes der umiddelbart kun en ganske svag skævhed, dog primært i det sydvestlige værelse. Ved måling med 1 meter vatterpas, er der enkelte steder skævheder på 1-1,5 cm. og nogle steder både mindre, og stort set vandret, bl.a. i værelset mod nordvest (foto 6 + 7). Udvendigt er der ikke indikationer på skævheder, dog er der en tydelig skævhed ved overgang mellem det oprindelige hus, og tilbygningen. Ved overkant af de nye vinduer og døre (isat af KK) ses der mindre skævheder ved fugen. Denne har dog tidligere være dækket med lister. Ved måling fra overkant sokkel til tagets underbeklædning langs facaderne, falder nordfacaden ca. 1 cm. fra vest mod øst, og sydfacaden falder ca. 3 cm. fra vest mod øst. Der er ca. 2-3 cm. forskel på højderne, således der er fald mod syd fra vest.

Ad 1. Konklusion:	Skævhederne i overetagen er umiddelbart meget lidt mærkbare, og har begrænset betydning for etagens anvendelse. Udefra er der ingen indikationer på at overetagen, eller taget generelt, er skævt. Indefra er der heller ikke synlige tegn på skævhederne, som f.eks. skæve lister ved dørtrin, eller døre der binder, og det kan formentlig henføres til udførelsen i 1985, hvorfor der ikke skønnes at være tale om generelle sætninger eller lign. De i stueetagens konstaterede skævheder, vurderes ikke at have nogen sammenhæng med de skævheder der er på overetagens gulve. Skævhederne ved fuger over vinduer og døre, har tidligere været skjulte.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogens afsnit 5.03.2. forventes det at den bygningssagkyndige er særlig opmærksom på bl.a. <i>"skæve gulve ud over, hvad man normalt kan forvente for ejendommstypen"</i> eller <i>"Unaturlige nedbøjninger og deformationer"</i> på <i>etageadskillelser</i>. De konstaterede skævheder, er ikke ud over hvad der normalt kan forventes, at en konstruktion fra henholdsvis 1965 og 1985, og kan derfor ikke forventes nævnt i en tilstandsrapport. For så vidt angår etageadskillelsen, og dermed også loftet i stueplan, fremføres følgende i tilstandsrapportens pkt. 9.2: (K1) Løsnede panelplader på dele af stueloft, bl.a. i område ud mod vestgavl. Loftet er ældet og ujævnt. Karakter og skadetekst er korrekt og dækkende, og indikerer at etageadskillelsen har nogle skævheder, men dog ikke alvorlige.

	Udvendigt fremføres der i tilstandsrapporten flere punkter i forhold til bygningens skævhed (pkt. 2.1 og 4.2), dog koncentreret omkring tilbygningen, men på selve hovedhuset, findes der ikke anledning til at nævne skævheder i eks. murværk, fundamenter mv.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet som en <i>forbrugeroplysning</i> have været anført således: (K1) Gulvene på 1. sal fornemmes med mindre skævheder, dog primært i det sydvestlige værelse og ved trapperepos. Note: Skævhederne vurderes at stamme fra selve udførelsen, idet tagetagen formentlig er udført ovenpå det oprindelige built-up tag, og har ikke betydning for rummenes anvendelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skævhederne kan rettes op rumvis, således de nuværende gulvbelægninger først fjernes (incl. spånplader), og derefter rettes underlaget op, og belægges med nye spånplader. Det må forventes at enkelte indvendige døre skal tilpasses den nye gulvbelægning. Da der oprindeligt var væg-til-væg tæpper i rummene, er der kun medregnet udgifter til denne belægning. Arbejdet skønnes at kunne udføres for ca. 65.000 kr. incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af forholdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.