

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17114

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 28. november 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. Gulvbrædder i køkken/stue er revnede og defekte.
Klagers påstand:	1. KK har konstateret at der er revner i trægulvenes overflade, og enkelte steder har fineren sluppet underlaget. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket KK mener er en fejl. Kravet er en nedlægning af nye gulve – i alt 58.350,73 kr. inkl. Moms. Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, men med en selvrisiko på 5.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har i forbindelse med klagen, været på en ny besigtigelse, og kan her konstatere, at gulvene nu er uden udlagte tæpper og møblering, som ellers var tilfældet da BB oprindeligt besøgte ejendommen. BB mener at det er forventeligt for gulvtypen, at der vil kunne opstå revner og sprækker. BB hæfter sig ved, at forsikringsselskabet har oplyst et samlet omfang på ca. 10-12 %. Sammenholder man det med at der har været udlagte tæpper mv. så vil forholdet med stor sandsynlighed have været skjult for BB. BB har forhørt sig ved sælger, der ikke kendte til problemer med gulvene, udover at de et enkelt sted var lidt eftergivende, og ellers kun havde små finerskader under sofaen. Med henvisning til ovenstående, afvises klagepunktet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 4 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre parcelhus opført i 1946, med pudsede murværksfacader, og ellers tidstraditionelle materialer. I 2006-2007 har boligen gennemgået en større renovering, bl.a. er der udført nye gulve i stue og køkken. Jf. sagens oplysninger er der tale om et ege lamelparketgulv, udført som "plankegulv" med ca. 22 cm. brede planker. Der er udført vandbåren gulvvarme i hele køkken/stue, der skønnes udført i beton.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Gulvbrædder i køkken/stue er revnede og defekte.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Generelt fremstår overfladerne med en lidt åben struktur i den anvendte finér. Enkelte steder (ca. 5-10 % af arealet) ses der lidt revner i overfladen (foto 2).

Gulvet fremstår med lidt "gang-baner" hvor der ses lidt mere slidtage. Ydermere fornemmes en mindre "vaskebrædt-effekt" – altså hvor brædderne har en let krumning (foto 3).

På et enkelt bræt (i stuens østlige ende) ses der 2 større revner i overfladen (foto 4+5).

Der fornemmes mindre områder med en let eftergivenhed, men er dog værst i området omkring køkkenet.

Der er ingen udlagte løse tæpper i rummet.

Ad 1. Konklusion:

Det vurderes at de synlige revner i overfladerne, er udtørningsrevner, som kan fremkomme ved en kombination af for lav luftfugtighed, og en høj temperatur på gulvvarmen.

Disse fugt/varme forhold har ofte stor betydning for plankegulve, og jo bredere plankerne bliver, desto mere følsomme er de. Det er formentlig samme årsag, der har medført den mindre "vaskebrædt-effekt" som ses.

Revnerne har primært kosmetisk betydning for gulvet, men bliver de for store (som ses et enkelt sted), vil der kunne trænge lidt fugt ned i forbindelse med gulvvask. Denne fugt kan, med tiden, ødelægge fineren.

	Set i forhold til at gulvene er ca. 10 år gamle, vil de fremstå med en let slidtage, og de meget små revner, udgør en så lille del af det samlede areal, at det har minimal betydning for gulvets funktion. I sagen er der fremlagt billeder fra salgsoptagningen. Disse billeder viser at der i opholdsstuen, var udlagt løse tæpper, bl.a. i området hvor der nu kan ses enkelte større revnedannelser. Det kan ikke med sikkerhed fastlægges, i hvilket omfang de nu størst synlige revnedannelser har været synlige da BB besigtiger ejendommen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogens kap. 5.03.2 kap. 7., forventes det at den bygningssagkyndige er særlig opmærksom på ” <i>Slidte gulve ud over, hvad man normalt kan forvente for ejendommstypen.</i> I tilstandsrapporten er der, under pkt. 7.1 <i>Gulvkonstruktioner</i> anført: <i>(K0) Der er enkelte bløde områder i trægulve på 1. sal, blandt andet omkring køkkenbord.</i> Karakter og skadetekst, er præcis og dækkende. I ”sælgers oplysninger” under pkt. 6.1. bliver der svaret ”<i>nej</i>” til om der er skader på gulvet, som er dækket af tæpper. Med baggrund i at sælger ikke har gjort BB opmærksom på eventuelle skader på gulvet, og at der samtidig har været udlagt løse tæpper i et hvis omfang, vurderes det ikke at de nu synlige største revner, har været synlige for BB, da ejendommen besigtiges. De små udtørningsrevner, er forventelige, og kan ikke forventes nævnt i en tilstandsrapport. Det vurderes <i>ikke</i> at BB har lavet fejl eller forsømmelser.

Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet <i>såfremt det havde været synlig</i>, have været anført således: (K1) Gulvbrædderne i opholdsstue og køkken, fremstår med lidt "vaskebrædt-effekt" og enkelte udtørningsrevner. Note: Forholdene har primært kosmetisk betydning, og kan skyldes en for lav fugtighed, kombineret med en høj temperatur på gulvvarmen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det nuværende gulv skal demonteres, og skæres fri ved køkkenskabe / sokler. Nyt gulv udlægges på oprindeligt underlag. Der er medregnet et gulv til 450 kr. / m² inkl. moms. Afslutningsvis skal der monteres fodlister, og udføres mindre malereparationer. Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 50.000 kr. inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Ifølge leverandører at den anvendte type trægulv, kan man forvente 25 års levetid, når gulvet ligger i rum som f.eks. køkken og opholdsstue, hvor der er et stort slid. Da gulvet er ca. 10 år gammelt, fastsættes restværdien til 60 %. 60 % x 50.000 kr. = 30.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisko på 5.000 kr.