

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revne i marmorgulv i havestue (sidebygning).
Klagers påstand:	Klager opdagede revnen den xx.xx. 2003 under forberedelserne til indflytning i huset den xx.xx. 2003. Klager mener at skaden nedsætter ejendommens værdi, og at den burde være nævnt i tilstandsrapporten, således at der kunne være taget højde for forholdet ved værdifastsættelsen. Der er nu pålagt klager en ekstraudgift til udbedring af skaden i forbindelse med et fremtidigt salg af ejendommen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige henviser til den førte korrespondance, hvori det oplyses at der i tilstandsrapporten side 6, er taget forbehold for gulve der ikke er visuelt tilgængelige pga. møbler og tæpper. BB oplyser at han ikke kan huske hvordan stuen var møbleret ved besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol – 25 grader.
Øvrige forhold:	Klager fortæller at møbleringen i stuen ved fremvisningen af huset forud for køb, stort set var som klager selv har møbleret i dag. Og klager genkender indretningen som vist på foto optaget af ejendomsmægler (vedlagt). Klager oplyser ligeledes at der ingen steder var faste tæpper (væg til væg) bortset fra gulvet i et værelse, kaldet kontoret.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Revne i marmorgulv i sidebygning (havestue).	I sidebygningen, hvor gulvet ligger tre trin under gulvniveau i stuen, er der udført marmorgulv lagt i fliser på 20x40 cm. Ca. 60 cm foran skydedørsparti kunne der konstateres en revne i gulvfliserne i hele stuens bredde ca. 5 m. Det vurderes at der er tale om en gammel revne. Der kunne ikke konstateres lodret forskydning i revnen.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere hvordan møbler og tæpper var placeret på tidspunktet for besigtigelsen, men parterne var dog enige om, at der var tale om flere løse tæpper og ikke et fast væg til væg tæppe.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under forudsætning af at det fremlagte foto viser møblering og placering af tæpper på besigtigelsestidspunktet, er det skønsmandens vurdering, at det var muligt for BB at se dele af den gennemgående revne i marmorbelægningen. Det vurderes også at løse tæpper næppe ville dække revnen i hele dens udstrækning, og vel ikke den del der løber hen foran pejsen. Det kan ikke udelukkes at møbler og de viste blomsterkrukker kan have dækket for udsyn, ligesom løberen i ganglinien hen til terrassedøren kan have dækket revnen i dette område. BB påberåber sig ansvarsfri jf. forbehold vedrørende utilgængelighed i bemærkningsfeltet på side 6 i TR. Skønsmanden vurderer at forbeholdet er generelt og misvisende vedrørende væg til væg tæpper: "Der tages forbehold for gulve under væg til væg tæpper i <u>værelser</u> samt gulve som ikke er visuelt tilgængelige p.g.a. møbler og tæpper. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen og der henvises til oplysningerne fra sælger". Ifølge klagers oplysninger var der kun fast tæppe i <u>et</u> værelse, kontoret. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere om forbeholdet er så specifikt, at det fritager BB for ansvar. Min egen vurdering som bygningssagkyndig ville være, at løse tæpper og almindelig møblering, som der her er tale om (vurderet efter foto), ikke skal medføre forbehold i

	tilstandsrapporten. Et sådan forbehold ville jo fritage den bygningssagkyndige for at efterse en væsentlig bygningsdel. Den erfarne og omhyggelige bygningssagkyndige ved jo, at der kan forekomme sætninger i flisegulve hvor terrændæk og fundament mødes. I tilfældet her, hvor der er møbleret foran vinduespartiet, kunne BB have løftet løberen foran terrassedøren og derved opdaget revnen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at det ikke er muligt at reparere marmorgulvet ved udskiftning af gulvfliserne omkring revnen, der vil være uacceptable forskelle i farve og struktur på nye og gamle fliser, gulvet fremstår meget velholdt, og som BB anpriser under generelle kommentarer til bygningernes tilstand på side 6 i tilstandsrapporten. "Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig vedligeholdelse skal udføres". Det vurderes at der kan udlægges en ny belægning af 8-10 mm tykke fliser klæbet på eksisterende marmorgulv for Kr. 48.000,00 Heri er indregnet marmorfliser til ca. Kr. 600,00 pr. kvm.
Ad1. Forbedringer:	Den egentlige udbedring omkring selve revnen vurderes at være en reparation uden forbedring. Derudover vurderes af hensyn til helhedsindtrykket, at gulvet skal fremtræde ensartet, og derfor kræver ny belægning på hele arealet. Og efter min vurdering er der næppe tale om forbedringer ved et ca. 20 år gammelt marmorgulv i god stand.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Skønsmanden har talt med Murermester xxxxxxxxxx angående prisoverslag dateret xx.xx..2004. xxxxxx er enig i, at det er fuldt forsvarligt at lægge nye marmorfliser ovenpå det eksisterende gulv, og at prisen pr. kvm på indkøb af fliser er sat i overkanten af markedsprisen for fliser svarende til de eksisterende.