

	Skønsmandens erklæring J. nr. 6008
Oversigt over klagepunkter:	1. Underdimensioneret etageadskillelse.
Klagers påstand:	BB burde have konstateret, at etageadskillelsen er underdimensioneret, og at 1. salen derfor er uegnet til beboelse. KK mener ikke, at karakteren K1 er retvisende. KK har i klageskriftet anført følgende: "Etageadskillelsen mellem stue og 1. sal er så underdimensioneret, at 1. salen ikke kan bebos. BB har ikke konstateret denne mangel, men alene henvist til, at gulvet på 1. sal visse steder er skævt og anført karakteren K1 hertil. Det skal i den forbindelse bemærkes, at gulvet ikke kun visse steder er skævt, men overalt er det skævt. BB burde have konstateret den underdimensionerede etageadskillelse. Der henvises til rapport fra en rådgivende ingeniør, som indgår i bilagsmaterialet."
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart frostvejr.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringsselskabet har afvist at yde dækning med den begrundelse, at forhold vedrørende etageadskillelsen er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1. KK har klaget over ejerskifteforsikringsselskabets afvisning til Ankenævnet for Forsikring.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6008
1. Underdimensioneret etageadskillelse	Der kunne konstateres følgende: Ved skønsforretningen var ejendommen under renovering, således var var gulvet i stueetagen brudt op. Hovedparten af skillevæggene i stueetagen var fjernet, og loftbeklædningen var taget ned (foto 6,7 og 8). På dét sted, hvor der tidligere var en skillevæg mellem stuen og de to værelser (se plantegning på foto nr. 1) var monteret bjælker, som havde vederlag henholdsvis ved skorstenen midt i rummet og ved husets gavlmure hhv. skillevæggen mod det tidligere køkken. Disse bjælker er monteret af KK (foto 6 og 7). Den skillevæg, som tidligere har adskilt entreen fra køkkenet, var ligeledes fjernet. I tagrummet (foto 9) konstateredes, at der er nogen skævhed i gulvet, som har en hældning mod syd (foto 8 og 10). Over det tidligere køkken gyngede etageadskillelsen en del ved personbelastning, specielt hop. I den øvrige del af tagetagen kunne noget tilsvarende konstateres, men i væsentligt mindre omfang. Over køkkenområdet er skillevæggen mellem den tidligere entré og køkken som nævnt fjernet. Dette har øget bjælkernes spændvidde ganske betragteligt. Bevægelsen i etageadskillelsen giver derfor ikke et retvisende billede af, hvordan forholdene var på tidspunktet for BB's besigtigelse af ejendommen. Som nævnt ovenfor, og som det fremgår af foto 1, har der ligeledes været en skillevæg, som afgrænsede stuen fra de to værelser. Denne skillevæg må formodes at have understøttet etagebjælkerne. Iflg. KK var der dog en åbning mellem stuen og det ene værelse, som det da også fremgår af plantegningen. Det kan imidlertid ikke ses af tegningen, hvorvidt der har været en overligger over denne åbning, som har fungeret som understøtning af etagebjælkerne her. Iflg. KK var dette ikke tilfældet. Det fremgår ikke af ejendomsmæglerens fotos af de daværende

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6008
	forhold (foto 2, 3 og 4), om der var en overligger det pågældende sted.
Ad. 1. Konklusion:	KK har som nævnt ladet udarbejde statiske beregninger for etageadskillelsen. Iflg. disse beregninger skal såvel de af sælger monterede mellemunderstøtninger som etagebjælkerne udskiftes til bjælker med en større dimension. Der skal iflg. beregningerne suppleres med nye bjælker pr. 90 cm.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Som nævnt knytter der sig en hel del tvivl om, hvordan forholdene faktisk var på tidspunktet for BB's besigtigelse af ejendommen. Dog kan det lægges til grund, at der i hvert fald flere steder var mellemunderstøtninger under etagebjælkerne. Det fremgår desuden af fotos (foto 2, 3 og 4), at der var loftbeklædning på det tidspunkt. Dette gør, at BB ikke har kunnet konstatere, hvad dimensionen af etagebjælkerne var, idet disse var skjult i etageadskillelsen. Det er ikke muligt at afgøre, hvorvidt der på BB's besigtigelsestidspunkt var tydeligt konstatérbar fjedring i etageadskillelsen. Angående gulve i tagetagen er i tilstandsrapporten med karakteren K1 alene anført: "Gulve er visse steder skæve." Den anførte karakter og tekst vurderes at være retvisende for så vidt angår skævhederne. Det er ikke muligt for skønsmanden på det foreliggende grundlag at vurdere, om usædvanlig fjedring - og dermed underdimensionering af etageadskillelsen - var konstatérbar på tidspunktet for BB's besigtigelsen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Kr. 45.000

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6008
Ad 1. Forbedringer	Kr. 0