

	Skønsmandens erklæring J. nr. 6058
Oversigt over klagepunkter:	1. Ujævnt gulv i stuen 2. Underdimensioneret limtræsbjælke i stuen 3. For lille indvendig lofthøjde 4. Facadebeklædning 5. Stærkt fjedrende gulv i køkken
Klagers påstand:	Ad 1: Gulv i stuen Gulvet under tæppebelægningen var meget ujævnt. Det var sikkert bevidst camoufleret af sælger, idet skævhederne særligt befandt sig under møbler og andre effekter i stuen. Gulvet er nu udbedret, idet det gamle gulv er fjernet og erstattet af et nyt blændgulv. Ejerskifteforsikringen har anerkendt, at skaden er dækningsberettiget. Selvriskoen i forbindelse med skaden udgør kr. 30.000 Ad 2: Underdimensioneret limtræsbjælke Det burde have stået i rapporten, at bjælken buede nedad. Den bygningssagkyndige burde have registreret, at der er skævheder i vinduespartiet og i taget. KK mener, at dækbrættet mellem vinduerne er trykket ud, fordi belastningen fra taget er overført til vinduespartiet. Bjælken er erstattet af en ny, som i øvrigt er dimensioneret af BB. Forholdet er anerkendt af ejerskifteforsikringsselskabet som dækningsberettiget. Ad 3: indvendig lofthøjde KK mener, at BB burde have anført i tilstandsrapporten, at lofthøjden stedvis er mindre end 2,3 m. Ad 4: Facadebeklædning Overfladebehandlingen er ikke egnet til anvendelse på træværk men på murværk.

	Karakteren K2 er ikke godt nok. Der burde have stået UN, så det kunne undersøges nærmere. Ad 5: Gulv i Køkken Gulvet i køkkenet er stærkt fjedrende. Det burde have stået i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Gulv i stuen På besigtigelsestidspunktet var der væg-til-væg tæppe på gulvet. I området under limtræsbjælken konstateredes en lille overgang i gulvet, men den var ikke så væsentlig, at der fandtes grund til at nævne den i rapporten. Ad 3: Indvendig lofthøjde BB mener, at lofthøjden er så lidt under de lovfalede 2,3 m, at der ikke er tale om en åbenlys overtrædelse af byggeloven. Han mener således ikke, at han skulle have checket lofthøjden i forbindelse med gennemgangen. I øvrigt er løsningen som sådan godkendt af kommunen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart solskinsvejr.
Øvrige forhold:	Som nævnt ovenfor er forholdet anerkendt af ejerskifteforsikringsselskabet som dækningsberettiget. Der er en selvrisiko på kr. 30.000.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6058
1. Ujævnt gulv i stuen	Der kunne konstateres følgende: Gulvet i stuen var belagt med et nyt blændgulv af krydsfinér-plader (foto 1 og 2). Det var således ikke muligt for skønsmanden at konstatere, hvorledes forholdene var på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten
Ad. 1. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Under afsnittet Bygningskonstruktioner er anført, at der forekommer væg-til-væg tæpper, men det er ikke anført, hvor de optræder. Jvf. ovenfor er parterne dog enige om, at der var væg-til-væg tæppe i stuen. På det foreliggende grundlag findes det ikke godtgjort, at BB har handlet ansvarspådragende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Det er oplyst, at udgiften til lægning af det nye gulv har andraget kr. 30.625 incl. moms. Som nævnt udgør selvrisikoen kr. 30.000.
Ad 1. Forbedringer	Kr. 0
2. Underdimensioneret limtræsbjælke i stuen	Der kunne konstateres følgende: Til erstatning af den limtræsbjælke, som parterne er enige om var underdimensioneret, er oplagt en ny og kraftigere limtræsbjælke. Den oprindelige limtræsbjælke var opmagasineret udenfor i afdækket stand (foto 3). Dens dimensioner er 11,5 x 26,0 x 600 cm. Bjælken har en krumning i længderetningen, som kan skyldes, at den har fået en krumning mens den fungerede som bærende bjælke. Med en spændvidde på ca. 6 m har bjælken været klart underdimensioneret. Udvendigt kan det på vinduesfacaden, som vender mod stuen, konstateres, at især ét af dækbrædderne mellem to vinduer har løsnet

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6058
	sig i den ene side (foto 4 og 5). Det kan skyldes et ekstra tryk på facaden fra tagkonstruktionen, fordi belastningen i nogen grad kan være overført til facaden på grund af den underdimensionerede limtræsbjælke.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere, hvorvidt BB under udarbejdelsen af tilstandsrapporten har haft mulighed for at se, at bjælken havde den højde, som nu kan måles. Teoretisk kunne en del af bjælkens højde være skjult i selve tagkonstruktionen, således at kun en del af bjælken var synlig under loftet. På det foreliggende grundlag er det ikke muligt for skønsmanden at afgøre, om bjælkens hængende tendens har været tilstrækkelig til at påkalde sig BB's opmærksomhed under besigtigelsen, og om det – jvf. ovenfor – kunne ses, hvad bjælkens faktiske dimension var. Den konstaterede deformation i dækbrættet i facaden kan ikke éntydigt henføres til en mulig ekstra belastning på vindueskonstruktionen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Udgiften til udskiftning af den underdimensionerede limtræsbjælke er ikke oplyst, men skønnes at have ligget i størrelsesordenen kr. 30.000 incl. moms.
Ad 2. Forbedringer	Kr. 0
3. For lille indvendig lofthøjde	Der kunne konstateres følgende: I badeværelset, som er forsænket i forhold til de øvrige rum, målt lofthøjden til 2,37 m. I opholdsstuen har KK monteret ny loftbeklædning under den oprindelige. Her målt lofthøjden til 2,26 m. I husets øvrige rum varierede lofthøjden fra 2,29 til 2,31 m.
Ad 3. Konklusion	Som nævnt er lofthøjden i stuen reduceret af KK i hans ejertid, således at den nu er 2,26 m. I

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6058
	de øvrige rum skønnes den negative afvigelse fra 2,30 m at være så ringe, at det ikke bør give anledning til ændringer. KK har henledt kommunens opmærksomhed på den mangelfulde lofthøjde. Der kan muligvis være behov for en dispensation fra kommunen. Dispensationen skønnes at være opnåelig.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Der er ikke tale om en afvigelse, der er så åbenlys, at BB burde have påpeget det i rapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Kr. 0
4. Facadebeklædning	Der kunne konstateres følgende: Bygningens facader er beklædt med brædder. Der er påført et relativt tykt lag maling (strukturemaling). (Foto 6, 7 og 8). Det skønnes, at malerbehandlingen er påført for relativt få år siden. Malingen hæfter dårligt til underlaget. Således var det muligt med en skruetrækker at løsne malingen i flager. Malingen skønnes uegnet til anvendelse på bræddeunderlag. Fugtmåling af træværket viste et fugtindhold mellem 5 og 24% RF. De 24% fugtindhold fandtes dog kun et enkelt sted. Det overvejende fugtindhold lå mellem 12 og 17% RF. Skønsmandens vurdering er, at overfladebehandlingen er tilstrækkelig diffusionsåben til at hindre overopfugtning af træværket, men alligevel uegnet på grund af den manglende evne til vedhæftning på bræddeunderlaget.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er med karakteren K2 anført: "Maling er sluppet enkelte steder – lyder hul." Følgende note er anført: "På enkelte steder (øst og nord) er der målt fugt på 15 –

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6058
	17% RF i træ.” Skadebilledet, som det kan konstateres i dag, kan have været betydeligt mildere, da BB besigtigede ejendommen d. xx.xx..2004. BB kunne have anvendt karakteren UN, som KK mener, han burde, men BB har med karakteren K2 tilkendegivet, at der er tale om en alvorlig skade. Han skønnes derfor ikke at være erstatningsansvarlig.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Udgiften til afrensning af malerbehandlingen og påføring af ny overfladebehandling skønnes at andrage kr. 45.000 incl. moms.
Ad 4. Forbedringer	Kr. 10.000
5. Stærkt fjedrende gulv i køkken	Der kunne konstateres følgende: Der er en mindre skævhed i gulvet i køkkenet op mod køkkenskabene. Skævheden udgør op til ca. 5 mm fra side til side (foto 9 og 10). Ved kraftig betrædning (hop) giver gulvet lidt efter, især på det sted, hvor skævheden er størst.
Ad 5. Konklusion	Det skønnes ikke, at skævheden i køkkengulvet har et omfang, som gør, at der er behov for indgreb. Det vurderes heller ikke, at fjedringen udgør noget problem, som kræver afhjælpning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Da skævheden forekommer meget lokalt, og da den ikke er iøjnefaldende, vurderes BB ikke at kunne lastes for den manglende omtale.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	0