

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Klagen omhandler skævheder ved husets gulve.
Klagers påstand:	Klager fremfører: 1. at tilstandsrapporten af xx.xx..2005 beskriver husets gulve som svagt hældende. 2. at tilstandsrapportens tekst beskriver hele ejendommen som svagt hældende mod syd er stærkt undertonet. Fakta er, at husets gulve hælder ekstremt mod syd. Gulvene i stueplan samt på 1. sal hælder således ca 100 – 115 mm over knap 9 meter. 3. med baggrund i tilstandsrapporten var der ved købsforhandlingerne ikke opmærksomhed på husets skævhed, og man kunne således ikke anvende dette argument i prisforhandlingen.
Den bygningssagkyndiges (i det følgende omtalt indklagede) forklaring:	Indklagede fremfører: 1. at tilstandsrapporten giver et korrekt billede af ejendommen. 2. at tilstandsrapporten omtaler: "hele ejendommen har gennem årene sat sig, så den hælder svagt mod syd, herunder også gulvene". Da ejendommen i øvrigt er intakt og uden revner kan situationen ikke gives en karakter der er over K1. Indklagede har udarbejdet to tilstandsrapporter over ejendommen og begge tilstandsrapporter indeholder ovenstående bemærkning om husets skævhed. 3. at xxForsikring har behandlet sagen over ejerskifteforsikringen, og afviser at der er tale om en skade, samt at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ingen betydning.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.: Klagen omhandler skævheder ved husets gulve.	Den omhandlede ejendom er opført 1928. Bygningen er med kælder stueplan og 1. sal er udført som manzard konstruktion. Der foreligger en tegning af huset, tegningen er fra 11.5.1969, og vurderes at være udført på baggrund af gamle tegninger, anledningen har være udførelse af bad i kælder. Tegningen antyder pælefundering, men vi har ingen fakta om pælefundering. Videre er sagen bilagt billeder af huset. Husets orientering er tæt på øst-vest og gavlene er nord-syd. Huset er opført som blankt murværk i røde mursten. Ved gennemgangen af det udvendige murværk kan er ikke konstateres revnedannelser og det udvendige murværk kan konstateres i god stand. De to hushjørner mod vej er kontrolleret for skævhed. Husets nordøstlige hjørne er udmålt med vaterpas og facaden er her ca 1 cm ude af lod hældende mod syd, gavlen er praktisk taget i lod. Husets nordvestlige hjørne er ca 2 cm ude af lod, gavlen er praktisk taget i lod. Inde i huset er der sket forandringer i forhold til tegningen, de to stuer er lagt sammen og soveværelset med karnap mod vej er køkken med åben planløsning til stuen. Stue/køkken gulvet skævhed er med fald i husets tværretning (nord-syd) og faldet er målt til ca 10 cm eller ca 1 cm pr. meter. Denne skævhed er gennemgående i hele huset. Mindre variation i gulvenes nivellement tilskrives gulvenes sædvanlige mindre nedbøjning.
Ad 1. Konklusion:	Husets gulve udviser generelt en skævhed over husets tværlinie (nord-syd). Skævheden kan sættes til 1 cm pr. meter. Husets facader er med mindre skævheder og husets nordøst hjørne er ude af lod med 1 cm, medens det nordvestlige hjørne er ud af lod med ca 2 cm. Huset er bygget på et skrånende terræn, med udgravning mod vej (nord) og terrænhøjde med kældergulv mod syd. Sætnings problematikken bliver derved forskellig, idet den udgravede kælderdel funderes på forbelastet jord, medens sydsiden funderes i normal funderingsdybde, sydsiden har dermed et udvidet sætningsgrundlag i forhold til

	nordsiden. Ud fra disse betragtninger kan man sige, at det er forventeligt at der vil optræde en vis sætning, som ud fra gældende funderingsnorm kan vurderes til 20 – 40 mm. Byggetolerancen er i dag 1:300 eller 1 cm pr. meter. Ud fra aktuelle normbetragtninger vil huset således kunne udvise en skævhed på 30 – 40 mm + 30 mm, svarende til 7 cm. Vi har ikke nogen skriftlig formuleret tolerance for bygninger opført i 1928, men det er klart, at skævhederne ikke måtte påvirke brugsværdien væsentligt. Husets ydervægge er stort set inden for normens tolerancer, og videre er husets murværk er reelt uden revner, dette fører frem antagelsen: huset er bygget skævt, og hvis der er tale om en sætning er denne sætning lille. Det er videre tvivlsomt om man ville bemærke denne skævhed i 1928.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten omtaler: ”hele ejendommen har gennem årene sat sig, så den hælder svagt mod syd, herunder også gulvene”. Denne sætning er indskrevet i to tilstandsrapporter. Den første fra xx.xx..2004 og den seneste fra xx.xx..2005. Begge rapporter udført for samme sælger (til samme sælger) og af indklagede. Man kan således tale om at den seneste tilstandsrapport er en fornyelse. Teksten i tilstandsrapporten omtaler situationen som en sætning, og videre at der er tale om en svag hældning. På det foreliggende rapportgrundlag kan man ikke udtale sig om sætning eller ikke, og videre synes udtrykket ”svag hældning” at være en undertoning af situationen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gennemgangen af husets skævheder har tegnet et billede af et hus hvor husets gulve hælder 10 cm over husets brede på 9 m ved køkkenkarnappen. Huset er uden synlige sætningsrevner eller afledte skader. Husets situation og gulvene hældning stiller intet krav til udbedring. Klager har indhentet tilbud fra to tømrerfirmaer og ud fra deres vurdering kan der ske udbedring ved lægning af 125 m² nye gulve. Disse tilbud på udbedring, omhandler bortfjerning af gamle gulve og nylægning af plankegulv i eg. Der indgår montering af 7 indvendige døre i tilbudet.

	Økonomi 1. tilbud incl. moms 224.375 2. tilbud incl. moms 212.500 Der er tale om tilbud i korrekt prissætning og prisen på 212.500 kan således understøttes.
Ad 1. Forbedringer:	Omlægges gulvene vil man opnå en forbedring ud fra følgende betragtninger: 1. Gulvene er ikke de oprindelige gulve, vurderes at være lagt om ca 1965. Levetiden sættes til 70 år, opnået levetid 42 år, svarende 60 % forbedring 2. Nye gulve i planke eg er et løft i kvalitet på 30.000 incl. moms Forbedring: $(212.000 - 30.000) \times 0.60 = 109.200,-$ Tab : $(212.000 - 30.000) \times 0,40 = 72.800,-$
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker sagen afgjort af ankenævnet.
Ad 1. Eventuelt	Intet.