

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejl i gulvkonstruktion i stueetagen, konstateret i stue og depotrum. Beton forvitrer og der er revner og lunger. Der er gulvvarme og risiko for lækage.
Klagers påstand:	KK undrer sig over at BB har karakteriseret en skade på gulvet under trappen med K1, når der på side 4, under Bemærkninger står: - at gulve under væg til væg tæpper ikke er besigtiget. Det er tydeligt at hele gulvet er defekt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige var ikke selv tilstede, men dennes repræsentant henviste til den førte korrespondence, og at der i tilstandsrapporten, er taget forbehold for skader under gulvtæpper og påpeger at møbler og tæpper ikke er flytte ved huseftersynet jf. bemærkningern på side 4 i rapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Flot solskinsvejr, ca. 11 grader
Øvrige forhold:	BB var ikke selv tilstede ved skønsforretningen, men ved repræsentant for firmaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Fejl i gulvkonstruktion i stueetagen. Beton forvitrer. Revner og lunger. Der er gulvvarme og risiko for lækage.	Ejendommen er et længehus fra 1888, hvor der er foretaget en del renoveringer, herunder er gulve udskiftet med terrændækkonstruktion med løs Leca og betondæk, med gulvvarmeslanger i PVC. Oprindelige gulvtæpper i stue (ca. 22 m²) og depotrum (ca. 7 m²) er fjernet af KK, og der kan konstateres en del svindrevner og porøs/smuldret beton bl.a. under trappen til 1.sal, under spisebordet placeret midt på gulvet og foran døren til gangen. Flere steder i de porrøse områder var gulvvarmeslangerne blottet, lå ca. 2 cm under betonoverside. I depotrum er der langsgående svindrevne mellem to udstøbninger og et "blødt" område foran døren ud til gangen. KK forklarer, at sælger havde møbleret stuen med et stort spisebord midt på gulvet (som nuværende), og foran facadevæggen mod øst var monteret en bordplade. I hjørnet mod vest modsat trappen var møbleret med reoler/skabe og stole. Depotrummet var fyldt helt op med bohøve, og det var ikke muligt at se gulvet, der var belagt med tæppe.
Ad 1. Konklusion:	På grund af utilstrækkelig tykkelse på betonlaget flere steder (< 5 cm), er betonen under belastning smuldret bort. Betonlaget er udstøbt i flere omgange, og det revner og smuldrer i støbeskel. På grund af det tynde betonlag ligger varmeslangerne højt oppe og er derved med til at svække konstruktionen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der på side 4 under Bemærkninger punkt 2, registreret følgende: <i>Rum i bygning A ved bagdør er under renovering og er ikke besigtiget.</i> <i>Gulve under væg- til væg- tæpper i stue samt gulve under faste tæpper i gang er ikke besigtiget. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.</i> Side 7 i tilstandsrapporten, er der registreret under 6. Gulvkonstruktion og gulve følgende:

	<i>K1 - Betongulv under trappe i alrum er ujævnt.</i> <i>K1- Hultlydende fliser i køkken.</i> Sælger har på side 10, punkt 6. Gulve, besvaret spørgsmålet "Er der skader ved de gulver som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)" med et ja, og præciseret at det er skader ved: <i>Gulv i alrum.</i> Det er skønsmandens vurdering, at sælger har opfyldt sin oplysningspligt hvad angår skaderne i alrummet. BB har undtaget depotrummet fra huseftersynet, jf. bemærkningen under punkt 2 side 4. BB har ligeledes gjort køber opmærksom på, at gulvet i stue og gang ikke har kunnet besigtiges på grund af faste belægninger, og at der disse steder kan forekomme skader, det ikke er muligt at registrere. BB har dog under bygningens tilstand side 7, registreret at gulvet under trappen i stuen er ujævnt, og karakteriseret skaden med K1. Den af KK beskrevne møblering, har uden tvivl vanskeliggjort registreringen af gulvet, det kan heller ikke udelukkes, at de brudskader der nu ses, kan være opstået eller forværret under ud- og indflytning, der tidsmæssig ligger efter huseftersynet. Når sælger oplyser om skader ved gulvet i alrummet, er det skønsmandens vurdering, at BB skal udvise skærpet opmærksomhed på forholdet. Om BB har udvist den fornødne opmærksomhed, kan jeg ikke vurdere bl.a. fordi BB ikke kunne afgive forklaring, da han ikke var tilstede ved skønsmødet. På det foreliggende grundlag, er det ikke muligt for skønsmanden at vurdere, om der er begået fejl eller forsømmelser ved huseftersynet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Nyt gulv i alrum vurderes at koste kr. 40.000,00 Nyt gulv i depotrum vurderes at koste Kr. 14.000,00
Ad1. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Skadestedet er i tilstandsrapporten omtalt som henholdsvis alrum og stue. Parterne er enig om, at det er det samme rum der er tale om.