

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bygningen hælder ca. 1 cm. pr. meter, hvorved der kan være frygt for, at soklen har sat sig.
Klagers påstand:	Tilstandsrapporten er ikke udarbejdet med tilstrækkelig omhu, idet husets hældning ikke fremgår af denne. Jeg føler ikke tryghed ved tilstandsrapporten.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har i et brev oplyst, at han efterfølgende har været på ejendommen og bl.a. efterset hjørner af bygningen. Der kunne konstateres, at hushjørner var lodrette, hvorfor skævheden må skyldes byggesjusk ved afsætning af sokkel under opførelsen. Der er således ikke tale om skader eller tegn på skader, men derimod en ikke helt vandret sokkel.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Let skyet, vind ca. 7 sek./m. Temperatur ca. 8 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Skævheder på gulv og sokkel m.m.: Fotos: 4 stk.	Bygningen er et 1-plans enfamiliehus opført i 1971. Bygningen ligger med gavle vendt mod sydøst og nordvest. I bygningens sydlige hjørne er opholdsstuen placeret, hvorfra der er udgang til sydvest-vendt terrasse. I opholdsstuen kan der konstateres et fald på gulvet svarende til 1 cm pr. meter, hældende ud mod den sydvest-vendte terrasse. Se foto nr. 4. Tilsvarende hælder loftet ud mod sydvest. Husets bredde er ca. 8 meter og på gavl mod sydøst kunne det konstateres ved brug af elektronisk afstandsmåler med vaterpas, at fuger og overkant sokkel falder ca. 8 cm mod det sydlige hjørne. Tilsvarende blev gavl mod nordvest undersøgt, men her er husets fald mod sydvest ubetydeligt. Med vaterpas kunne det konstateres, at hushjørner står i lod. Der findes en del tynde svindrevner i sokkel/sokkelpudsen og få og ubetydelige revner i murværk enkelte steder, men ikke i et omfang der indikerer, at der er alvorlige sætninger.
Ad.1. Konklusion:	Ud fra det konstaterede synes der ikke at være tvivl om, at årsag til husets hældning skyldes dårligt håndværk i forbindelse med støbning af sokkel i sin tid. Husets gulv og loft følger hældningen, mens husets murede hjørner alle står i lod. Det største problem er gulvets hældning i opholdsstuen, hvilket medfører, at alt inventar skal "klodses op". Det er generende.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har udarbejdet 2 tilstandsrapporter på ejendommen indenfor de seneste ca. 1½-år. Husets skævhed fremgår ikke i nogle af de to rapporter. Idet der ikke er skader eller tegn på skader ved ejendommen, må omtalte skævheder falde udenfor de normale undersøgelser, som en bygningssagkyndig skal og bør udføre. Det kan ikke forventes, at den bygningssagkyndige vil registrere sådanne skævheder ved en visuel gennemgang. For at finde denne type skævheder kræver det anvendelse af nivelleringsudstyr eller tilsvarende, hvilket ikke findes i den bygningssagkyndiges "værktøjskasse".
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En mulig løsning på det skæve gulv i opholdsstuen vil være, at der i forbindelse med en udskiftning af væg-til-væg tæppe kan foretages en opretning af det underliggende betongulv, udført fra hovedskillevæg og ud til terrasse-facaden, svarende til ca. 4 cm i højdeforskel. Areal ca. 30 m². Overslag på denne opretning inkl. følgearbejde på fodpaneler og dørtrin ved terrassedør vil overslagsmæssigt beløbe sig til kr. 11.500,00
Ad.1. Forbedringer:	Udgift til forbedringen vurderes til kr. 6.000,00

Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.
Eventuelt:	Man kan stille sig det spørgsmål, om ikke de tidligere ejere har været bekendt med omtalte skævheder. Det er ikke nævnt under Sælgers oplysninger i de to tilstandsrapporter, hverken under fundamenter, ydervægge, gulve eller lofter.