

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16020

Besigtigelsesdato:	Torsdag, den 19. maj 2016, kl. 15:00
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen bemærkninger
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<i>1. Lofthøjden er ca. 222 cm i huset</i>
Klagers påstand:	1. KL er af en mægler gjort opmærksom på at lofthøjden i huset er max. 222 cm og at højden ikke vil kunne godkendes. KL anfører at forholdet er ulovligt og vurderer, at huset derfor ikke vil kunne sælges. Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten, hvilket er en fejl. KL's krav er en lovliggørelse af boligen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Forholdet er ikke en åbenlys ulovlighed og kan ikke forventes anført i en tilstandsrapport. Første bygningsreglement er fra 1961 og ved husets opførelse blev der ikke stillet krav til rumhøjden. Klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre villa i 1 plan. Følgende fremgår af Aarhus Kommunes digitale byggesagsarkiv: - Den første del af ejendommen er oprindeligt opført som sommerhus i 1944 - I 1958 får den daværende ejer en dispensation til at anvende huset til helårsbeboelse - I 1962 søges om aflysning af en række

	servitutter for at sikre en fremtidig anvendelse som helårshus - I 1962 er der syn i ejendommen og kommunen konstaterer, at lofthøjden varierer mellem 220 og 230 cm. Forholdet godkendes på betingelse af, at Aarhus Stiftsamt meddeler dispensation til samme forhold - Kommunen søger dispensation ved Stiftamtet og anfører i ansøgningen at lofthøjden er 226 cm - 30. april 1962 godkender Stiftamtet højden i en skrivelse til kommunen, der efterfølgende godkender konstruktionen endeligt. I 1969 godkendes en 38 m² stor tilbygning med vandret loft. Rumhøjden er ikke angivet på tegningsmaterialet. Se foto 1. I 1974 godkendes en 43 m² stor tilbygning med skrånende loft. Hvor højden er lavest er den tegnet 230 cm. Se foto 2. KL har siden overtagelsen gennemført en ombygning, hvor der bl.a. er monteret et nyt Dinesen-plankegulv. Gulvet har en konstruktionstykkelse på ca. 4 cm og rumhøjden er i forbindelse med renoveringen blevet sænket tilsvarende. I forbindelse med samme ombygning er der flyttet vægge og de centrale rum er åbnet op. Loftene er de fleste steder opsat som gipslofter, direkte på undersiden af spærfooden.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Lofthøjden er ca. 222 cm i huset
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Lofthøjden i køkken/alrummet måles til 222 cm, se foto 3. I forbindelse med KL's renovering er rumhøjden reduceret med ca. 4 cm ved udlægning af nye plankegulve på den eksisterende konstruktion, se foto 4. Rumhøjden i køkkenet vurderes således at have været ca. 226 cm ved huseftersynet. Se foto 5. - - - Rumhøjden i stuen i tilbygningen måles til 228 cm, hvor den er lavest og 246 cm hvor den er højest, se foto 6. I forbindelse med KL's renovering er rumhøjden reduceret med ca. 3 cm ved udlægning af nye plankegulve på den eksisterende konstruktion. Rumhøjden i stuen vurderes således at have været ca. 231 cm hhv. 249 cm ved huseftersynet.
Ad 1. Konklusion:	Rumhøjden i køkkenet vurderes at have været ca. 226 cm ved huseftersynet. Rumhøjden i stuen vurderes at have været ca. 231 cm hhv. 249 cm ved huseftersynet. Højderne har været umiddelbart konstaterbare.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bygningens planløsning, indretning og lovlighed er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, jf. de generelle bestemmelser på

	rapportens side 3. Sådanne forhold skal ikke anføres i tilstandsrapporten. Åbenlyse ulovligheder, der normalt sigter på sikkerhedsmæssige forhold, er dog undtaget fra disse bestemmelser. En lav rumhøjde er ikke en åbenlys ulovlighed og kan ikke forventes at fremgå af tilstandsrapporten, der derfor vurderes at være retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke realistisk at forøge rumhøjden og denne løsning kan derfor ikke beløbssættes. Efter granskning af kommunens byggesagsarkiv vurderes det, at rumhøjden faktisk er godkendt af den daværende Vejlbym Kommune og at usikkerheden ligger indenfor +/- 5 cm, der hovedsageligt kan henføres til den forhøjelse af gulvkonstruktionen, som KL har udført efter overtagelsen. Gulvkonstruktionen kan ikke sænkes og loftkonstruktionen kan ikke hæves - derfor må der henvises til at forholdet må afklares og evt. lovgiggøres ved en dispensationsansøgning til Aarhus Kommune. Arkitektarbejdet i forbindelse med en sådan ansøgning vurderes til ca. 15.000 kr, incl. moms. Ansøgningen forventes godkendt og den håndværksmæssige omkostning vurderes til 0 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Fotobilag / journal 16020

Foto nr. 1 Bygning A, set fra vejen. Tilbygning fra 1968 er vinduesfaget længst til venstre i billedet

Foto nr. 2 Bygning A, set fra haven. Tilbygning med stue fra 1974 ses til venstre i billedet

Foto nr. 3 Rumhøjden i køkkenet måles til 222 cm

Foto nr. 4 Gulvkonstruktionen er hævet ca. 4 cm i forbindelse med udlægning af nye gulve

Foto nr. 5 Køkken / alrum / stue. Rumhøjde ca. 222 cm

Foto nr. 6 Stue. Rumhøjde i venstre side ca. 228 cm, i højre side ca. 246 cm