

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Loft i stuerne samt soveværelse buer nedad.
Klagers påstand:	Bygningsdel 5 – Lofter/etageadskillelser. I rapporten er der sat et "x" ved IB til trods for at lofter i soveværelse og i særdeleshed lofterne i stuerne buede meget nedad. Bygningsdel 8 – Tagkonstruktioner/ -belægninger/skorsten Denne linie er overhovedet ikke udfyldt, ej heller i "Note". Senere i rapporten er der som uddybende kommentar til punktet "Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelig, som ikke har kunnet besigtiges?" blandt andet anført "Tagkonstruktion ikke besigtiget, grundet loftet er ført til kip". Klager er klar over at den bygningssagkyndige ikke må foretage ødelæggelser under gennemgangen. Men eftersom sælger har oplyst – jævnfør "Bygningskonstruktioner" på side 15 i rapporten – at tagkonstruktionen består af "betontag med tagpap, bjælker, isolering, lægter og decratag" mener klager, at den bygningssagkyndige burde være opmærksom på risikoen for kondens på grund af fugt i den indkapslede betonkonstruktion. Disse forhold er, efter hvad klager efterfølgende er blevet opmærksomme på, beskrevet i publikationer om f.eks. tage med tagpap og kolde/varme tage fra Byg-Erfa. Det er klagers klare opfattelse, at for så vidt angår bygningsdelen "Tagkonstruktioner" burde den bygningssagkyndige have sat et mærke ved "UN" og/eller lavet en note, som henledte opmærksomheden på, at der kunne være fugt (naturlig fugt i beton og/eller indsvivende fugt gennem tag, samlinger, kanter osv.) som vil bevæge sig rundt i konstruktionen med fare for nedbrydning af eventuelt armeringsjern m.v..

	Efter klagers mening burde en bygningssagkyndig, der havde bemærket de tydeligt buede lofter og samtidig var i besiddelse af de oplysninger om konstruktionen (som fremgår af tilstandsrapporten), helt klart have bestyrket mistanke om at der kunne være et alvorligt problem i konstruktionen og påpeget det i rapporten. Som en indikation på, at der kan være trængt fugt ind, kan klager nævne, at tapet ved skorsten sidder løst og der blandt andet er et gammel fugtskjold på tapetet ved kip i soveværelse på langsgående skillevæg stødende op til udvendig gavl. Tilstandsrapporten gav ikke klager grundlag til at tvivle på at husets tilstand var god, eller at det udførte arbejde kunne dække over alvorlige fejl – ligeledes forventede klager på grundlag af tilstandsrapporten, at huset kun krævede minimal vedligeholdelse. Dette blev yderligere bestyrket af rapportens tillæg (som jo er udfærdiget og underskrevet af den beskikkede bygningssagkyndige).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Boligen var utroligt tæt møbleret. Bygningssagkyndig havde konstateret, at nogle lofter var lidt skæve, men ikke vurderet, at der var noget galt samtidig med at tidligere ejer, som har boet i ejendommen i 19 år oplyste, at der ikke havde været problemer med lofter i den tid. I øvrigt forelå der ingen tegninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ----	Ejendommens tag består af følgende: Decratag Lægter og isolering Betondæk med faststøbt træbetonplader Loftpuds 38 x 56 mm lægter med isolering imellem Plastfolie 16 mm rustikbrædder Klageren har fjernet lægter og rustikbrædder i stuerne. I soveværelse er loftet fortsat intakt. Stue: Betonpladen hænger 14 mm på midten, målt på tværs af huset. På langs af stuen, målt på en 3,3 m langs retskede, hænger loftet 72 mm ved væg mod soveværelse, hvilket indikerer, at de opsatte lægter har "sluppet" ved fastgørelsespunkterne. Soveværelse: Betonplade hænger 82 mm på midten, målt på tværs af huset. På langs af rummet hænger loftet 4,5 cm på en 3,3 lang retskede.
Ad 1. Konklusion:	Loft i stuerne samt soveværelse hænger kraftig ned på midten, dels på grund af at den ovenoverliggende betonplade er under nedbrydning med smuldrende beton samt rustangrebet armeringsjern. Lægter til fastgørelse af loftbrædder er skruet op i træbetonpladerne med ravpluks og på grund af egenvægten af loftbrædderne er skruerne delvis trukket ud. Ved tryk opad på det intakte loft i soveværelse kan loftet hæves nogle få millimeter.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en mindre ansvarspådragende fejl ved ikke at oplyse, at lofterne hænger.

	Der er kommet nyt tag på i 19xx og dette ser pænt ud, hvorfor den bygningssagkyndige ingen mulighed har for at se hvordan konstruktionen er opbygget imellem Decrataget og loftbrædderne, hvorfor det forvitrede betondæk må anses for at være en skjult fejl.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der skønnes en udbedringspris på kr. 240.000 incl. moms til udskiftning af tagkonstruktionen, renovering af el samt malerarbejde.
Ad1. Forbedringer:	
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker ikke at indgå forlig.
Ad1. Eventuelt	