

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Alle bagmure er udført i en trækonstruktion og ikke som anført letbeton. Klagers krav: Beløb til dækning af udgifter til udskiftning af indv. bagvægge til letbeton kr. 300.000 – 400.000 kr.
Klagers påstand:	Alle bagmure på ejendommen er en trækonstruktion og <u>ikke</u> som anført i tilstandsrapporten s. 17 pkt. 3 i letbeton. xxxxxxxx har helt uden nogen form for dokumentation "skønnet at husets bagmure var i letbeton. Mener at denne yderst vigtige oplysning ikke burde kunne vurderes på et skøn. Han har endnu ikke dokumenteret hvor han har oplysningen om letbeton fra. Han burde, hvis han var i tvivl, have skrevet: <u>undersøges nærmere</u> i rapporten. Så det er min opfattelse at xxxxxxxx helt klart har tilsidesat sit ansvar ved udarbejdelse af tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Udarbejdelse af tilstandsrapport er gennemført i nøje overensstemmelse med de retningslinier, der er anført i "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige". Må derfor afvise påstand om, at vi i forbindelse med gennemførelse af huseftersynet har udvist ansvarspådragende fejl og forømmelser.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Forår
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten er udarbejdet xxxxx 2003

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Besigtigelse, vurderinger og konklusioner	På grundlag af undersøgelser og oplysninger vurderer jeg forholdene sådan: Huset er opført i 19xx med ydervægge udført som let konstruktion med stolpeskelet. Udvendigt med forskalling og puds på rør og væv og indvendigt med forskalling som underlag for pladebeklædning ("bløde" plader). En del af de indvendige skillevægge (tværvæggen) er "fast" væg, sandsynligvis murværk med puds. I 19xx er der udført et omfattende byggearbejde med ekstra fundamenter, udførelse af muret skalmur med isoleret hulrum. Der er isat nye facadepartier generelt eller i stort omfang. Det bygger jeg på at vinduespartierne sidder i skalmuren og i nogle af termoruderne kan der registreres en påstempling "19xx" i falslukningen. Der er sandsynligvis også udført en tilbygning på dette tidspunkt. Anvendelse af letbeton som bagmur ved et hus fra 19xx er ikke sædvanlig. Leca-murblokke og måske moler-mursten var i anvendelse, men jeg mener ikke at det vi i dag hovedsageligt forstår ved letbeton (helvægselementer, gasbeton, porebeton m.m.) var i anvendelse på dette tidspunkt. Ved syn og skøn var der lavet hul i bagmuren i stuen i gavlvæggen. Det er min vurdering, at netop der, hvor der er lavet hul, har der været en terrassedør eller et parti.

	Denne åbning er nok blevet lukket i forbindelse med byggearbejdet i 19xx eller senere. På gavlfacaden kan der anes en farveafvigelse i murværket, der kunne tyde på en senere lukning eller nogle afvigende forhold i muren (mindre isolering eller lignende). Lukning af dørhullet i facaden er udført meget amatøragtigt. Der er bl.a. sømmet en del brædder sammen for at danne stolper og der er indsat emballagepap tilsyneladende for at fylde ud. At det er en "nyere" lukning bygger jeg på, at det indlagte emballagepap har reklamepåtegning, der efter min mening ikke kan stamme fra 19xx. Ydervæggene er sandsynligvis isoleret bedre end ved andre boliger fra 19xx, når der er en oprindelig let ydervæg og der er foretaget en efterfølgende opmuret skalmur med isolering.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er fejl i tilstandsrapporten. Ydervæggenes bagmur er fejlagtigt angivet som letbeton i skemaet: "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" (side 17 i tilstandsrapporten). Enten er der sket en fejlnotering eller der er foretaget et fejlskøn. Det kunne være oplagt, at bagmuren var murværk evt. beklædt med bløde plader, men en "bankeprøve" afslører, at det er en let væg. At bagmuren er udført som let væg med pladebeklædning indvendigt og puds udvendigt på den oprindelige facade, før der er foretaget skalmuring, er ikke i sig selv en skade eller tegn på skade. Ved stikprøvevis fugtmåling er der ikke registreret forhøjede værdier.

	I det lille indelukkede pulterrum er der høj fugtighed, men det er naturligt i det uventile-rede rum.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	At udskifte en eksisterende let bagmur med en ny bagmur i letbeton er ikke en relevant løsning, når der betragtes arbejdsomfang, konstruktive forhold, bygningsindgreb, øko-nomi, evt. værdiforøgelse m.m. Den forkerte angivelse af bagmurens mate-riale (let væg med puds og beklædningspla-der i stedet for "fast" væg) vil sandsynligvis have meget varierende værdi for forskellige huskøbere. Jeg har talt med et par ejendomsmæglerfir-maer. På grundlag af et hus som det aktuelle (19xx, 100 m²) vurderer det ene firma en reduceret pris på ca. 50.000 kr. under forud-sætning at ydervæggenes bagmure er i or-den. Denne vurdering er med alle mulige forbehold. Der kan være store udsving. En anden ejendomsmægler tør ikke at udta-le sig uden at have vurderet det konkrete hus. Jeg har ikke forespurgt på det konkrete hus.
Ad1. Forbedringer:	Jvf. ovenstående tekster.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	