

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedbøjning i loftskonstruktion
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener, at nedbøjningerne af loftet er klart synlige, hvorfor disse burde være bemærket i tilstandsrapporten. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Nedbøjning i loftskonstruktion: Den bygningssagkyndige har ikke under sin gennemgang bemærket nedbøjningen af loftet. Den bygningssagkyndige har ikke under besigtigelse af loftsrums via lem bemærket uregelmæssigheder ved konstruktionen. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 14 nævnt følgende: Pkt. 8.0 Tagkonstruktion: Kommentar. Bygning A. Tagrum besigtiget fra gavllemp p.g.a. lav højde i tagrum.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Der var overskyet, men tørvejr på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et sommerhus med tilhørende anneks og udestue der er opført i 19xx. Ejendommen er opført med facader i træ. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær, og der er eternittag.

Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 2 gang før købet. Klager havde ikke bemærket noget om nedbøjningen af loftet før købet.

Ejendommen købes den xx.xx. 2004 og overtages den xx.xx.2004.

Klager forklarer:

Ad pkt. 1 – Nedbøjning i lofts-konstruktion:

I forbindelse med at klager undersøger muligheden for at bygge til husets gavl, har klager kontaktet en tømrer, der gør klager opmærksom på, at loftet i stuen hænger. Tømreren gør også opmærksom på, at der er fjernet skillevægge, og at facaden er rykket længere ud.

Klager kontakter herefter ejerskifteforsikringsselskabet, der besigtiger bl.a. dette klagepunkt.

Selskabet udtaler, at der er fjernet en bærende væg, og at spærene dermed er underdimensioneret.

Forsikringsselskabet vil dække skaden, men klager gør opmærksom på, at der er en selvrisiko på kr. 25.000,00.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Nedbøjning i loftskonstruktion	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kan ses nedbøjning af loft i stuen på en strækning af ca. 4,0 m målt fra vestgavlen. 2. Ved gennemføring af skorsten i loftet kan ses, at der sandsynligvis er monteret trælofter under det oprindelige loft. Dette kan ses fordi klager har demonteret inddækningen mod loft. Der kan mærkes en afstand på ca. 15 – 20 mm mellem træloftet og det ovenforliggende gipsloft. 3. Der kan ved samlinger i gulvbrædderne ses, hvor der tidligere har været placeret skillevægge og facade. 4. Der er ingen synlige spor efter tidligere skillevægge eller omtalte facaderykning i trælofterne. Dette indikerer at trælofterne er monteret efter flytning af væggene eller i forbindelse hermed. 5. Skønsmanden har målt højder fra gulv til loft 11 steder i stuen og kan konstatere, at loftet har en nedbøjning på max. 35 mm. Ved gavlen mod vest ved brændeovn, er loftet stort set lige, men umiddelbart foran brændeovnen er der en nedbøjning på ca. 20 mm. Besigtigelse af tagrum: I østgavlen er der en mindre adgangslem til loftsrummet på ca. 0,30 x 0,40 m.

	Skønsmanden kunne konstatere følgende: 6. Loftsrummet kunne kun besigtiges fra lemmen. 7. Der kunne ikke konstateres deformationer af tagkonstruktionen fra lemmen. 8. Ved at løfte isoleringen umiddelbart indenfor lemmen kunne ses, at der oprindeligt var monteret gipslofter på forskalling. Besigtigelse af tagflade: 9. Ved udv. besigtigelse af tagfladen fra syd kunne ikke konstateres deformation af tagfladen, men skævhed i sternen. 10 Ved udv. besigtigelse af tagfladen fra nord kunne anes en meget lille deformation af tagfladen. Gennemgang af tegning m.v.: 11 Skønsmanden har gennemgået tegning af huset hvoraf fremgår, at spær er udført efter "TO" type 7B-15⁰. Skønsmanden har efterset træpjecen "Fritspændende gitterspær 3" fra 1966, forud for opførelsen af sommerhuset, og kan heraf se, at med den aktuelle spændvidde skulle et gitterspær nemt kunne være fritspændende uden mellemunderstøtninger. Skønsmanden mener heller ikke, at det fremgår af tegningen at spæret skulle være mellemunderstøttet. At tværsnittet er tegnet gennem værelser og mellemliggende gang er ikke ensbetydende med, at spærene skulle være mellemunderstøttet.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have bemærket deformationerne af loftet i stuen, da disse er umiddelbart synlige.

	2. Skønsmanden mener ikke, at man under normale omstændigheder ville tillægge den meget lille deformation af tagfladen nogen betydning. 3. Skønsmanden mener med baggrund i ovennævnte ikke, at gitterspærerne på ejendommen nødvendigvis skulle være mellemunderstøttede. 4. Skønsmanden vurderer derfor, at det er overvejende sandsynligt at det ekstra monterede træloft under det oprindelige gipsloft ikke har tilstrækkelig vedhæftning, eller har trukket gipsloftet med ned, hvilket har resulteret i deformationerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ikke at bemærke nedbøjningen af loftet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering af loftet i en afstand af ca. 4,0 m fra vestgavlen. 2. Opretning og eftersømning af eks. gipsloft. 3. Genmontering af bræddeloft. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 7.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Da det eks. loft genopsættes mener skønsmanden ikke, at der er udgifter der kan henregnes til forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da skønsmanden ville efterkontrollere gitterspær og tegninger blev der ikke diskuteret et muligt forligsforslag.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.