

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende ventilation af tilbygningens tagkonstruktion 2. Fuge mod murværk i stedet for inddækning (Oplyst som nyt punkt ved besigtigelsen)
Klagers påstand:	Klagepunktet drejer sig om tilbygningen med tagpaptag, der er opført i mellem 2010 og 2012, jf. vedhæftede luftfotos. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige under pkt. 1.5 korrekt anmærket, at der mangler udhængsbrædder på tilbygningen mod nordøst. Grundet de manglende udhængsbrædder er det dog synligt, at vindpappen blokerer for ventilationen. Bag vindpappen ses, at der er isoleret helt op under tagkrydsfineren. Om det er vindpap (som er synligt) eller den bagvedliggende isolering, der spærrer for ventilationen, er dog underordnet. Faktum er, at det pga. de manglende udhængsbrædder har været muligt visuelt at konstatere, at vindpappen spærrer for ventilationen, hvilket burde have været anmærket i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det bestrides, at forholdet har været synligt for den byggesagkyndige under sin besigtigelse. Ud fra billederne modtaget i sagen, kan det ses, at tagpappet er bukket ned for at kunne besigtige forholdet, hvilket den byggesagkyndige ikke skal gøre, da besigtigelsen er en visuel gennemgang. Der må derfor være tale om en skjult skade, og den byggesagkyndige har derfor ikke handlet ansvarspådragende, og kan dermed ikke være erstatningsansvarlig for udbedringen af forholdet. På det foreliggende grundlag, afvises det, at den byggesagkyndige har handlet ansvarspådragende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. °C 1-2 grader solskin
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Ejendommen er et fritliggende enfamilieshus opført i 1880 med en tilbygget overdækket terrasse, og udhus under samme tag, indeholdende badeværelse og forrum. Tilbygningen er opbygget som en let konstruktion med tagpap som tagflade. Og formentlig opført mellem 2010 og 2012 Jf. XX Ved besigtigelsen kunne der konstateres at vindspærren var ført op over den lette facadekonstruktion og klammet fast på underside af krydsfineren hvor tagpappen er brændt på. I et enkelt fag var vindpappen vippet ned, hvor isoleringen var synlig. Der kunne ikke konstateres nogen ventilationsspalte, i og med at isoleringen var ført helt op af tag til krydsfineren. Der blev ved besigtigelsen foretaget enkelte fugtmålinger, uden at der blev målt forhøjet fugt.
Ad 1. Konklusion:	Det kunne konkluderes at den manglende ventilation også har været synlig på besigtigelsestidspunktet, i og med at vindpappen dækkede over den ventilationsspalte der burde være der. Det vurderes dog også at det er almindelig byggeskik at klamme vindpappen fast, som en del af byggeprocessen, mens beklædningen opsættes. Inden udhængsbrædderne monteres, er det almindelig praksis at skære vindpappen over, således tagkonstruktionen udluftes. BS har nævnt de manglende udhængsbrædder i tilstandsrapporten. <i>"K2: Der mangler udhængsbrædder på tilbygningen mod nordøst"</i> Det generelle indtryk af tilbygningen er, at den ikke er færdig, og fremstår som igangværende arbejde. Det vanskeliggør den bygningssagkyndiges arbejde væsentligt. Især når alderen umiddelbar var ukendt på besigtigelsestidspunktet. Det er SS vurdering at hvis isoleringen og den manglende ventilations spalte havde været synlig i alle fag. Så havde den bygningssagkyndig været mere agtpågivende, og formentlig nævnt forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke Skønsmandens vurdering at forholdet omkring tagkonstruktionen er 100% åbenlyst. Idet det kun var et fag der var synlig isolering. Da det leder hen på et igangværende projekt. Hvorfor det i dette konkrete tilfælde vurderes at BS har nævnt det åbenlyse. <i>"K2: Der mangler udhængsbrædder på tilbygningen mod nordøst"</i>

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at skønnet fra XX på de 150.000-170.000. inkl. moms. er plausibelt, hvis skadens omfang er af en sådan karakter at hele tagkonstruktionen skal udskiftes. Der var ved Skønsmandens gennemgang, ikke tegn på skader eller følgeskader ved besigtigelsen.
Ad 1. Forbedringer:	XX har noteret i klageskriftet at afskrivningen er sat til 22% Det vurderes retvisende.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	Ejendommen er et fritliggende enfamilieshus på 1880 med en tilbygget overdækket terrasse og udhus, indeholdende badeværelse. Tilbygningen er opbygget som en let konstruktion med tagpap som tagflade. Og formentlig opført mellem 2010 og 2012 Jf. XX Tagpaptaget er udført uden en ”løskant” / inddækning mod facaden, helt op mod gesimsen. Der er anvendt en fuge som tætning.
Ad 2. Konklusion:	Det er almindelig god byggeskik at udføre samlinger mellem bygningsdele med løskant for at mindske vedligehold på andre løsninger, som i dette tilfælde elastiske fuger. Især hvor lodrette inddækninger ikke er muligt. Det er dog ikke nødvendigvis forkert at udføre andre tætninger, som i dette eksempel en tætsluttende fuge deres levetid er dog langt mindre. SS vurderer at grundet loftshøjde på udhuset, sammenholdt med døråbningen har man ved opførsel valgt en anden arkitektonisk løsning end en løskant. Der var ikke umiddelbart tegn på skader, hverken visuelt eller ved fugtmåling. Nu snart 5 år efter. og ca. 12 – 15 år efter. at tilbygningen er opført.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	SS vurderer at BS ikke har lavet en fejl ved besigtigelsen. I dette eksempel kan det sammenlignes med en fuge som mellem et vindue og karm.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Det vurderes ikke at punktet nødvendigvis skulle fremgå af en tilstandsrapport da vedligehold ikke er omfattet af ordningen omkring tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms	
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	