

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10017

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder langs med rygning på tag 2. Utætheder m.v. ved inddækning til kviste
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Utætheder langs med rygning på tag: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket noget usædvanligt i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten. Der er foretaget genbesigtigelse af ejendommen i oktober 2008, men kan ikke erindre klagepunktet. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx. 2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Der mangler tætning ved "grat" over hoveddør. Karakter K3. Ad pkt. 2 – Utætheder m.v. ved inddækning til kviste: Den bygningssagkyndige har foretaget gen-

	besigtigelse af ejendommen i oktober 2008. Den bygningssagkyndige henviser til tilstandsrapporten på dette punkt. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den 06.03.2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.3 Skotrender/inddækninger Inddækninger under kviste gaber. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er oprindeligt opført i 1877 og tilbygget i 2003. Ejendommen er opført med facader i bindingsværk. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær. Tagdækningen er med tagsten der er oplagt i 1989. Der er tilhørende carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 1 gang før købet. Der var ingen til stede under besigtigelsen. Ejendommen købes i august 2007 og overtages den 28. september 2009. Klager forklarer: Ad pkt. 1 - Utætheder langs med rygning på tag: Efter indflytning opdager klager, at der trænger vand ind ved tagrygningen. Klager kontakter sin tømrer, der gennemgår taget og opdager, at de øverste tagsten er for korte og ikke kan nå op under rygningstenen.

	Yderligere er undertaget ikke ført op af toplægten, og der er ikke udført rygningss-bånd. Klager kontakter den bygningssagkyndige, der besigtiger forholdet sammen med tømreren. Da der ikke sker noget herefter, kontakter klager den bygningssagkyndiges firma, hvorefter en person herfra besigtiger forholdet. Efterfølgende modtager klager en skrivelse hvoraf det fremgår, at firmaet vil påtage sig et erstatningsansvar og tilbyder at betale udgiften, dog med fradrag af forbedringsudgiften. Klager vil ikke acceptere dette, da man ikke vil påtage sig ansvaret for forhold nr. 2, og da der er fratrasket forbedringsudgift. Klager kontakter sin advokat, der herefter påtager sig bl.a. at anmelde sagen til Ankenævnet for Huseftersyn. Klager får forholdet udbedret, da der trænger vand ind. I forbindelse med udbedringen bliver tømreren opmærksom på, at tagstenene er oplagt med et for lille overlæg, hvorfor der mangler 4 – 5 stk. rygningsssten. Ad pkt. 2 – Utætheder m.v. ved inddækning til kviste: Klagers tømrer opdager under gennemgang af taget, at der er huller i blyinddækningen langs med kvistene, og at tagstenene under kvistvinduerne skrider ned som følge af, at nakken er slået af tagstenene.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utætheder langs med rygning på tag:	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der manglede 4 – 5 rygningssten 2. Forholdet er udbedret
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer med baggrund i, at den bygningssagkyndiges firma har accepteret et erstatningsansvar, og da de har fremsendt et forslag der svarer til tømrerens udgift med fradrag for forbedringsudgift, at skaden har været visuelt synlig på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden kunne kun konstatere, at der manglede de 4 – 5 rygningssten, og at disse ikke "manglede" på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, da rygningen var intakt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Arbejdet er udført og forholdet udbedret. Skønsmanden har ingen grund til at drage tømrermesterens pris i tvivl for udbedring af forholdet og vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Rygningen og de øverste tagsten demonteres

	2. Der udføres undertag langs med kippen der går op af toplægten 3. Der monteres rygningsbånd 4. Tagsten genmonteres og der suppleres med ½ tagsten øverst Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 29.025,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i tagets alder på ca. 20 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til ca. 15 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 4.350,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke længere var ansat i firmaet, og da firmaet var under konkursbehandling, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Utætheder m.v. ved inddækning til kviste:	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. At blyinddækningen ikke sluttede tæt til tagstenene 2. At der var enkelte tagsten der var "skredet" ned fra inddækningens underkant Besigtigelse fra kvistvinduer: 3. At der var huller i blyinddækningen mod nord og syd flere steder 4. At der var revne i blyinddækningen mod nord 5. Ved at løfte tagsten kunne ses, at nakken

	var slået af bagsiden på tagstenen
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet var til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten 2. Skønsmanden kan ikke vurdere, om der havde været tagsten der var "skredet" ned på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten, da de kan tilrettes fra kvistvinduerne. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal demontere tagsten i forbindelse med besigtigelsen. 3. Skønsmanden kunne betragte inddækningen fra flere kvistvinduer, hvor der ikke kunne konstateres huller, og såfremt den bygningssagkyndige har besigtiget fra disse vinduer, ville han ikke have set hullerne. 4. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har oplyst, at der var problemer med inddækningerne, da det fremgår af tilstandsrapporten, at inddækningen gaber, og karakteren K2 – alvorlig skade er anført.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden har ingen grund til at drage tømrermesterens pris i tvivl for ubedring af forholdet og vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af blyinddækningerne på kvistene på begge sider af taget 2. Udskifte tagsten eller fastskrining af

	øverste tagstensrække under kvistene 3. Øvrige diverse arbejder herved Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 35.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i tagets alder på ca. 20 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til ca. 15 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 5.250,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke længere var ansat i firmaet, og da firmaet var under konkursbehandling, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.