

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11035

Besigtigelsesdato:	Torsdag, den 16. juni 2011, kl. 14:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten at der ikke er monteret afstandslistes mellem undertag og taglægter
Klagers påstand:	KK anfører at man har lidt et tab, da man i forbindelse med et senere salg har måttet give et afslag på grund af en bemærkning i en senere udarbejdet tilstandsrapport om, at der ikke er monteret afstandslistes mellem undertag og taglægter. Forholdet er ikke nævnt i den tilstandsrapport som KK 3 år tidligere købte huset efter og mener derfor, at BB er erstatningsansvarlig.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB anfører, at forholdet ikke vurderes at ville give anledning til skade på ejendommen og derfor ikke er noteret i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, overskyet
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten at der ikke er monteret afstandslister mellem undertag og taglægter	Ejendommen er opført med traditionel gitterspærskonstruktion med en taghældning på ca. 30 grader. Tagrummet er uudnyttet og uopvarmet. På oversiden af spærhovedet er der monteret et undertag af klar, armeret plastfolie, og direkte herpå taglægter og betontagsten. Der er ikke monteret afstandslister i konstruktionen. Forholdet er umiddelbart synligt fra tagrummet, da taget underside kan ses gennem plastfolien. Undertaget er intakt og fremstår uden skader. Tagkonstruktionen og taglægterne er intakte og fremstår uden skader. Der ses ingen fugtskjolder eller tegn på opfugtning af spær og lægter. Der er ingen tegn på udbedring af tidligere skader.
Ad 1. Konklusion:	De gældende normer og vejledninger for oplægning af tage fremgår af diverse byggeblade (MB) og kravene er ændret på flere tidspunkter. Der refereres her til en samlet oversigt i "Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige", kap. 5 (Ståbi), afsnit 8 (tagkonstruktion), side 4 af 18. Ved husets opførelse var vejledning MB nr. 27 af marts 1983 gældende. Det fremgår af denne, at tage skal monteres med 25 mm tykke afstandslister mellem undertag og

	taglægger. Tagkonstruktionen er derfor ikke udført i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende anvisninger. Omvendt er kravet om afstandslisters indført ca. 10 år før ejendommens opførelse og en træghed i byggebranchen medfører at tilsvarende huse ofte ses opført uden afstandslisters. Forholdet er uændret siden ejendommens opførelse og set i lyset af, at der efter mere end 25 år fortsat ikke ses tegn på skader, må det konkluderes, at forholdet i det aktuelle tilfælde ikke udgør nogen risiko og i øvrigt ikke skønnes at påvirke undertagets levetid.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det fremgår af "Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige", februar 2004, afsnit 3 (huseftersyn), side 15 af 36: "Der kan være forhold på en bygning/bygningsdel, der ikke skønnes at kunne give anledning til skader eller risiko for skader, men hvor udførelsen ikke var i overensstemmelse med eksempelvis monteringsvejledningerne eller de nugældende regler. På dette grundlag kan det anbefales (men det er ikke et krav), at den beskikkede bygningssagkyndige oplyser op forholdet. Så undgår man usikkerhed i forbindelse med eventuelle klager" Videre anvises det, at sådanne bemærkninger skal anføres som noter og ikke som skader i tilstandsrapporten. --- Da er ikke ses skader er det derfor korrekt, at forholdet ikke skal noteres som en skade i tilstandsrapporten.

	BB kunne have bemærket forholdet som en note i rapporten, jf. håndbogens anbefaling, men da det i håndbogen eksplicit fremhæves, at det ikke er et krav, skønnes det ikke at BB har begået fejl eller forsømmelser ved ikke at omtale forholdet i rapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der ses ingen skader og forholdet anbefales ikke udbedret.
Ad 1. Forbedringer:	Alle omkostninger ved eventuelle arbejder, der iværksættes for alligevel at udbedre forholdet må siges at være 100 % forbedringer, jf. ovenstående.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger