

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11041

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 16. juni 2011, kl. 9.30 til 10.30
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:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. KK klager over at allongen til Tilstandsrapporten oplyser at ”undertaget er uden restlevetid”, jf. pos A8.10, i forhold til den oprindelige tekst.
Klagers påstand:	Der ønskes erstatning for defekt undertag, grundet ændringen af Tilstandsrapporten, ved den fremsendte allonge af 4/8 2010, idet KK mener at allongen gør taget på huset ringere end den oprindelige Tilstandsrapport oplyste i pos A 8.10.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyste at han ikke mente, at de ved denne besigtigelse konstaterede huller i undertaget, ved kippen, var til stede ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten den 17/5 2010. BB oplyste endvidere, at der var bohaver opmagasineret mellem spærerne på brædder. Over vognporten var der også bohaver. KK mente ikke at have foto af dette, hvis han havde, ville disse blive fremsendt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Stille, sol, ca. 17 ⁰ C., det har ikke regnet i flere dage og været tørt og solrigt med svage vinde.
Øvrige forhold:	De af KK fremsendte tegninger blev kort forevist, og alle meddelte at de havde modtaget disse. BB havde ikke indhentet tegninger ved gennemgangen af ejendommen, jf. Tilstandsrapporten. KK oplyste at man i øjeblikket afventede ejerskifteforsikringens afgørelse, om en eventuel erstatning, med baggrund i KK's klage.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forskellen mellem Tilstandsrapporten og allongen's tekst.	Skønsmanden kunne ved synsforretningen konstatere at der på den gamle tegning over ejendommen, fra xx, ikke var projekteret, at der skulle oplægges undertag, og at taghældningen var angivet til ca. 25⁰. Skønsmanden vurderer at de anvendte afstandslister har en tykkelse på 10 mm. Skønsmanden vurderer at det er den oprindelige tagdækning med undertag, altså fra husets opførelse i 1986, der ligger på ejendommen og at taghældningen er i overensstemmelse med tegningen. Der er mange tegn på at folien er udtjent idet den er sprød og revnet samt gået i stykker mange steder, bl.a. på fladerne mellem spærene, ved fastgørelser, i kippen. Se billeder. Det var ikke muligt, uden at udføre destruktive indgreb – hvilket ikke blev foretaget - at se firmamærke på betonstenene, idet undertaget gjorde dette umuligt.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at der med baggrund i ovenstående og ud fra, at der på daværende tidspunkt, 1986, og da tagrummet ikke er udnyttet og ventileret. a) ikke var krav om oplægning af undertag på ejendomme med cement-/betontagsten, med den angivne hældning på taget. Det skal nævnes at den anvendte afstandsliste på ca. 10 mm, burde have været på 25 mm i henhold til gældende Byggeblad nr. 27 (MB) af marts 1983, idet det lægges til grund at gældende regler for tegltage også er gældende for cement-/betontagsten. b) Skønsmanden vurderer at levetidsalderen for undertage af plast, jf. gældende levetidstabeller, er max 30 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB burde have set dette ved gennemgangen af huset, idet bl.a. alderen på huset burde give anledning til kontrol af undertagets tilstand og om der var krav til et undertag. Skønsmanden vurderer at BB har angivet den korrekte karakter, idet der med et defekt undertag kan være fare for skader eller nærliggende fare for skader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd priser inkl. moms:	Skønsmanden vurderer, i tilfælde af at man vil udskifte undertaget incl. afstandslisterne, at dette vil andrage ca. kr. 45.000,- incl. moms i dd. priser. Det vurderes at der ca. er 190m² tagflade.

	Nedtagning og genoplægning af de eksisterende tagsten eller levering af nye tagsten samt op- og nedtagning af stillads, skotrender mv., vurderes at koste ca. kr. 275.000,- incl. moms. Stilladsudgiften vurderes til at koste ca. kr. 100.000,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer at dette er en forbedring på ca. 90 %, idet der på opførelsestidspunktet ikke har været krav til at anvende undertag og at dette heller ikke er angivet på den oprindelige snittegning, fra xx.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen ønskede på mødet at indgå forligsdrøftelse, idet KK oplyser at der er for mange ubekendte og BB ikke mener der skal indgås et forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.