

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12132

Besigtigelsesdato:	21-11-2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt rygning ved kraftig regn og bestemte vindretninger.
Klagers påstand:	Klager påstår at revnerne i rygningspladerne burde have været nævnt i tilstandsrapporten, således at udgiften til udskiftning kunne have indgået i forhandlingen om prisen på ejendommen. Med begrundelse i ovenstående ønsker klager at få dækket udgifterne til udskiftning af alle rygningspladerne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener ikke at revnerne har været synlige på besigtigelsestidspunktet, og gør opmærksom på at sælger i sine oplysninger skriver at taget var tæt og at huset kun var 1½ år gammelt. Desuden gør BS opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt er gået 4½ år siden, tilstandsrapporten er udarbejdet. Forholdet er besigtiget med kikkert fra stige ved tagfod. (j, f, Arbejdstilsynets regler for tagarbejde, hvor der ikke må arbejdes på tage med en taghældning på over 15 grader uden faldsikring, når tagfod er mere end 2 m over terræn.) Den aktuelle taghældning er 24 grader og tagfod er ca. 2,3 m over terræn.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	På tidspunktet for gennemførelsen af synet var det gråvejr og tørvejr. Vejret på tidspunktet for huseftersynet er ikke oplyst, dog skriver BS i sit svar til nævnet, at der var gode oversigtsforhold.
Øvrige forhold:	Køber har boet i nærheden af ejendommen før overtagelsen, og har været vidende om, at store dele af det håndværksmæssige arbejde er udført af sælger, hvilket sælger også gør opmærksom på i sælgeroplysningerne. Desuden oplyser klager, at de ved overtagelsen har fået udleveret hætterne til tagpladeskruerne, med en anmodning om selv at montere disse, hvilket ikke er gjort. Klager oplyser også, at han tidligere har arbejdet med afrensning af tagplader.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Ved synet kunne det konstateres at der udfor næsten alle skruer er smurt en lodret stribe tagkit på pladerne. Desuden er der smurt en stribe på midt mellem skruerne. (Foto 2)

Skruerne sidder ikke alle midt over bølgerne, hvilket ved for stor tilspænding og forkert monteret skumbølgebånd medfører at der kan komme spændinger i tagpladerne med revnedannelse til følge. Havde skruerne været skruet fast med den korrekte tilspænding og skumbølgebåndet ligget korrekt, havde dette sandsynligvis ikke givet noget problem. (Foto 4.)
Der er ikke synlige revner udenfor striberne af tagkit.

Der er efterfølgende blevet monteret solceller på taget. (Foto 3)

Nogle af rygningspladerne er skubbet så hårdt sammen at de ikke er tætte i overlægget. (Foto 5.)

Disse monteringsfejl kunne kun konstateres fordi undertegnede gik på taget ved stige trin til skorstensfejer, og der kunne stå en fodmand ved stigen.

Ad 1. Konklusion:

Undertegnede skønner at BS ikke havde mulighed for ved en besigtigelse fra stige ved tagfod at konstatere eventuelle revner, hvis de har været der på besigtigelsestidspunktet.

Hvis K.L. havde fået en tømrer til at montere hætterne på skruerne ved overtagelsen, ville tømreren sandsynligvis have opdaget, at nogle af skruerne ikke var korrekt fastskruet i lægterne (K.L. oplyser ved skønsforretningen, at der er enkelte skruer, som ikke har fat i de underliggende lægter.)

	Skønnet er en sandsynlighedsvurdering henset til at huset kun var 1½ år gammelt da tilstandsrapporten blev udarbejdet og der på nuværende tidspunkt er gået 4½ år siden, tilstandsrapporten er udarbejdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke konstateret på besigtigelsestidspunktet, hvorfor det ikke er beskrevet i rapporten. Desuden har sælger oplyst at taget er tæt. Da revnerne er smurt over med tagtæt, er forholdet ændret så meget, at undertegnede ikke kan vurdere hvorvidt forholdet var konstaterbart på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De forventede omkostninger for udskiftning af rygningsspladerne er 10.000, - Kr. inkl. moms. Udbedringsomkostninger som er anført er de samlede omkostninger, dvs. inkl. udgifter til stillads, bortkørsel/afskaffelse af byggematerialer mv.
Ad 1. Forbedringer:	Set i relation til tagets alder er der ikke tale om nogen levetidsforlængelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ikke indgået forlig ved skønsforretningen og undertegnede har heller ikke efterfølgende modtaget nogen meddelelse om at der er indgået forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen kommentarer.