

# SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 12175

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Besigtigelsesdato:              | 06-02-2013 |
| Ejendommen:                     |            |
| Klager:                         |            |
| Beskikket bygningssagkyndig:    |            |
| Ansvarsforsikringsselskab:      |            |
| Tilstede ved skønsforretningen: |            |
| Bilag:                          |            |
| Datering, navn og underskrift:  |            |

## Skønsmandens erklæring

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Oversigt over klagepunkter</i></p>          | <p>Sælgers formulering jf. klageskema:<br/>           Utæt tag på udhus, da tag på udhus ikke er blevet vurderet på forkert grundlag.<br/>           Uddybet klagepunkt ved besigtigelsen kan formuleres således:</p> <p><i>Der klages over, at tag på udhus er utæt. Den bygningssagkyndige har taget forbehold for besigtigelse af dette tag, jf. tilstandsrapportens bemærkninger ad pkt. 2.<br/>           Men forbeholdet for besigtigelse hele taget er ikke legitimt, idet solterrassen kun dækker en del af den pågældende tagflade.<br/>           Den resterende del af tagfladen kunne derfor godt være blevet besigtige, hvilket det ikke er blevet.</i></p> |
| <p><i>Klagers påstand:</i></p>                    | <p>Bygningssagkyndig burde have konstateret, at taget var utæt. Han har i tilstandsrapporten taget forbehold for besigtigelse af udhustaget pga. solterrasse, men dette forbehold er ikke korrekt, idet en del af udhustaget godt kan besigtiges. Klager mener, at forbeholdet skyldes et levn fra en tidligere udarbejdet tilstandsrapport, hvor forbeholdet på daværende tidspunkt var relevant, idet den daværende solterrasse dækkede hele udhustaget.<br/>           Udbedringsomkostning kr. 15-20.000 iflg. Lokal tømrer, skal betales af BS.</p>                                                                                                                 |
| <p><i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i></p> | <p>BS har besigtiget den del af udhustaget som var synligt, men har bibeholdt forbeholdet i tilstandsrapporten, idet en stor del af taget ikke kunne besigtiges pga. solterrassen. BS har ikke konstateret skader på taget, men har i tilstandsrapporten anført, at der var nogle fugtskjolder på loft i udhus. Ved fugtmåling, blev der ikke konstateret opfugtning udover sædvanligt fugtniveau.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i></p> | <p>Omkring frysepunktet og tørt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><i>Øvrige forhold:</i></p>                     | <p>Forligsdrøftelser / Klagefrafald</p> <p>Der er ikke ført eller ønsket forligsdrøftelser</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Skønsmandens erklæring

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Klagepunkt:</i></p>                            | <p>Der klages over, at tag på udhus er utæt. Den bygningssagkyndige har taget forbehold for besigtigelse af dette tag, jf. tilstandsrapportens bemærkninger ad pkt. 2.</p> <p>Men forbeholdet for besigtigelse hele taget er ikke legitimt, idet solterrassen kun dækker en del af den pågældende tagflade. Den resterende del af tagfladen kunne derfor godt være blevet besigtiget, hvilket det ikke er blevet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><i>Ad 1.: Der kunne konstateres følgende:</i></p> | <p>Udhustag er opbygget af bjælkespær med undertag af krydsfinér og tagdækning af tagpap.</p> <p>På taget er opført en solterrasse med trædæk som dækker det meste af udhustaget, på nær et kileformet areal på begge sider af solterrassen som er frit tilgængeligt for besigtigelse (fotos 1+2).</p> <p>Tagpapdækningen på de to kileformede arealer fremtræder intakt uden skader (foto 3+ 4+5). Dog ses sprækkedannelse i asfaltbitumen ved kantinddækning mod nordøst (foto 6). Indvendigt ses mange steder kraftig opfugtning og dryppende vandindtrængning igennem krydsfinérundertaget som følge af utæt tag (fotos 7+8).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><i>Ad 1. Konklusion:</i></p>                      | <p>SSK vurderer, at utæthederne i taget, må være placeret under solterrassens trædæk. Dermed er evt. utætheder placeret utilgængeligt for en bygningssagkyndigs udvendige besigtigelse. Det er derfor relevant, at tage forbehold for besigtigelse af taget.</p> <p>De indvendige tegn på krydsfinérundertaget på, at tagdækningen er utæt, er i dag markante og det er åbenlyst, at tagdækningen er utæt. Ved en bygningssagkyndigs besigtigelse i dag, ville skaden derfor skulle registreres uanset som en kritisk skade uanset, at tagpapdækningen herover ikke er tilgængelig for besigtigelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><i>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</i></p>            | <p>Tilstandsrapporten er udarbejdet 28-09-2011, hvorfor der er forløbet mere end én vinterperiode fra tilstandsrapportens udarbejdelse og indtil nærværende klagesag anlægges.</p> <p>I tilstandsrapporten er der 3 forhold som SSK tillægger betydning for vurdering af, hvorvidt BS har begået fejl og forsømmelse:</p> <p>Ad 1: Der er taget forbehold for besigtigelse af tag pga. solterrassen. Der er således gjort opmærksom på dette overfor modtageren af rapporten,</p> <p>Ad 2: BS har ikke registreret skader på taget, hvilket er i overensstemmelse med SSK's besigtigelse af de frie tagarealer – dog på nær den af SSK konstaterede sprækkedannelse ved en kantinddækning mod NØ, som ikke kan påstås, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse i 2011,</p> <p>Ad 3: Der er under pos. 5.1 med karakteren K1 registreret "lidt fugtskjolder på undersiden af tagkrydsfinérplader". Disse har ikke</p> |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>givet BS anledning til at kæde dette sammen med et utæt tag som har været uden synlige skader. Omfanget af disse fugtskjolder på besigtigelsestidspunktet, har betydning for, hvorvidt BS burde have kædet dette forhold sammen med utætheder i taget.</p> <p>For SSK's vurdering af, hvorvidt ovennævnte skader har været tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse - og skadesudviklingen, indtil klagesagen fremsendes, lægges endvidere til grund at:</p> <p>Ad a: Sælger har ikke været bekendt med utæt tag ved tilstandsrapportens udarbejdelse jf. sælgers oplysningsskema,</p> <p>Ad b: Køber har ikke observeret utætheder i taget ved sin besigtigelse forud for købet. Efter det oplyste heller ikke efterfølgende, under vinteren 2011/12 eller i de regnvåde perioder af 2012 - og indtil vinteren 2012/13, hvor klagesagen anlægges.</p> <p>På baggrund af ovenstående vurderer SSK, at BS ikke har begået faglige fejl eller forsømmelser i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten hvad angår de påberåbte forhold.</p> |
| <i>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i> | <p>Idet utæthederne antages, at befinde sig under solterrassens trædæk - eller fastgørelsespunkter, vil en reparation bestå af følgende ydelser:</p> <p>Demontering af solterrasse, reparation af tagpapdækning, retablering af solterrasse.</p> <p>Undertag af krydsfinér vurderes ikke, at kræve reparation.</p> <p>Omkostning kr. 15.000+moms= i alt kr. 18.750</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Ad 1. Forbedringer:</i>                                | Ovennævnte udbedring er baseret på reparation som ikke medfører nogen forbedring af ejendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>                | Parterne har ikke ønsket, at indgå forlig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Ad 1. Eventuelt:</i>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |