

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17143

Besigtigelsesdato:	18. december 2017 kl. 13.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Flere tagplader og rygningsplader er revnede, løse og utætte på bygn. 3, hallen.
Klagers påstand:	Klager mente, at skaderne havde været der ved BB's gennemgang og dermed burde være anført i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyste, at han skønnede, at de indvendige fugtskjolder var fra en tidligere skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	2 °C, gråvejr.
Øvrige forhold:	Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen hos Alm. Brand Forsikring A/S, men her er kravet afvist, da forsikringen ikke dækker skader på bygning 3 / litra C. Endvidere har der jfr. bilag 8 været anlagt sag af køber mod sælger ved Retten i Svendborg, med henblik på erstatning for taget, men her blev sælger frikendt for erstatningsansvar. Bl. a blev der henvist til tidligere tilstandsrapport fra 2011, som var forelagt køber, og hvor indvendige fugtskjolder var anført. Advokatfuldmægtig Marie Louise Agerbak, Advokatfirmaet Kragbak – Olesen, Aalborg repræsenterer klager.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Flere tagplader og rygningsplader er revnede, løse og utætte på bygn. 3, hallen:	Udvendigt konstateredes ca. 10 plader med mindre revner forneden p.g.a. for hård tilspænding, 1 plade med afknækket kant forneden og 1 plade med fejlborede skruehuller forneden. Indvendigt konstateredes fugtskjolder på loftet ved skillevæg, forneden mod nord samt et par fugtskjolder på loft mod syd.
Ad 1. Konklusion:	Der er tilsyneladende kommet fugt ind 2-3 steder, men der var ingen opfugtning ved gennemgangen. Da der er dampspærre over loftbeklædningen, kan fugten være kommet ind højere oppe på tagfladerne og så være løbet ned til et hul eller en samling i dampspærren. Af bilag 8 fremgår det, at der er større revner i 3 rygningsplader, men disse kan ikke ses fra en normal "Huseftersynsstige" på ca. 3,2 m. De revnede tag- og rygningsplader bør udskiftes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det (bortset fra rygningspladerne), og det er en skærpende omstændighed, at fugtskjolderne er anført i den tidligere rapport fra 2011.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning burde anføres: K3. Ca. 12 tagplader mod nord og syd har revner forneden og/eller fejlborede skruehuller. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på andre bygningsdele. Under pkt. 9.2 Loftbeklædning burde anføres: UN. Der er fugtskjolder på loftet ved skillevæggen mod nord samt et par steder mod syd. Note: Årsagen kan være utætheder ved rygningen og tagpladerne.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 12 tagplader og 3 rygningsplader skønnes at koste kr. 18.000,- inkl. lift og moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.