

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Udbygningens (bygning B) inddækning mod hovedhuset bygning A - se foto 1
Klagers påstand:	Defekt inddækning, hvor bygning B (baghus) er sammenbygget med bygning A (hovedhuset) hvilket har resulteret i råd- og eventuel svampeskade i bygning B's tagkonstruktion (bjælkelag). Dele af bjælkelaget (4x4") er så nedbrudt at tagpladerne i et område ikke kan fastgøres på normal vis. På tidspunktet hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet (synet) burde den byggesagkyndige have konst./været opmærksom på at inddækningen var nedslidt og at inddækningsarbejdet ikke var udført håndværksmæssig korrekt. Bemærkning i tilstandsrapporten omkring dårlig inddækning ville automatisk have givet associationer omkring risiko for råd- og svampeskade i tilstødende bjælkekonstruktion. Ved en korrekt besigtigelse havde den bygningssagkyndige også bemærket at tagpladerne ved inddækningen var løs. Køber har efter handlen kunnet konst. at fugtskaden er synlig indvendig på spånpladebeklædt installationskanal som er ført langs med muren hvor inddækningen er defekt. I tidl. tilstandsrapport nævnes under pkt. 8.5 citat "Manglende eftergåelse af inddækningen ved sammenbygningen (tag)" citat slut. Punktet fik karakteren K2.
Klagerens økonomiske krav:	De økonomiske krav afhænger af skadens omfang som først endelig kan prisfastsættes når tagdækningen nedtages og konstruktionen er åbnet og der er taget stilling til hvorledes skaderne kan udbedres.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige, der var tilstede ved skønsbesigtigelsen, havde ikke umiddelbare kommentarer til de indklagede forhold.
Vejrlig ved besigtigelsen:	Tørvej

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1.	Der kunne konstateres følgende: En egentlig inddækning mod hovedhuset bygning A mangler, der er udført en primitiv "inddækning" ved at lægge trapetstagpladerne af metal tæt op af facademurværket hvorefter der er foretaget pudsning af facaden tæt ned mod pladerne. Pladernes top "går" ca. 5 mm ind under facadepudsen. Der er forsøgt foretaget efterfugning med elastisk fugemasse. Der er ingen vederlag under pladerne ved inddækningen idet der er tale om et åsekonstruktion, der er således kun bjælkeenderne der vender mod murværket. "inddækningen" er utæt, utilstrækkelig og primitiv. Ved besigtigelsen blev tagpladerne løftet efter demontering af skruer ved tagfod. Et område af tagkonstruktionen m.v. på ca. 1 - 1½ m2 kunne herefter besigtiges. Tagkonstruktionen er udført som en åsekonstruktion af ca. 4x4" tømmer. Der er således, som tidl. nævnt, ingen tagbjælke parallelt med bygning A's facade, men kun åserne der støder mod muren. Der kunne konst. væsentlige nedbrydninger i tagåse og loftsforskalling i det væsentlige i et område umiddelbart ved skorsten. Åsernes ender mod murværket kunne ikke besigtiges uden at nedtage pladerne ved bygning A's facade, men det er min vurdering, at der må være partiel angreb af råd. Rådagrebene i tagkonstruktionen er efter mit skøn i det væsentlige ikke opstået i forbindelse med utætheder i/ved inddækningen, men der er formentlig tale om skader opstået i forbindelse med tidligere utæt tagdækning. De væsentlige skader ses omkring skorsten ca. 1,5 - 2 m. fra inddækningen.
Ad 1. Konklusion:	Den byggesagkyndige kunne ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten have konst. en utæt/manglende og primitiv inddækning ved udbygningen (bygning B) mod hovedhuset (bygning A) ved en almindelig visuelt besigtigelsen. Forholdet skulle have været

	beskrevet i tilstandsrapporten under bygning B pkt. 8.5 "Inddækninger" med karakteren K3. idet inddækningen er utæt, hvilket også kunne konst. på loft i bad og baggang - se foto 2 Endvidere skal det påpeges at forholdet er rimelig beskrevet i tidligere tilstandsrapport af 18.08.1998 under pkt. 8.5 citat "Manglende eftergåelse af inddækning ved sammenbygning/tag" citat slut. Den byggesagkyndige har, jvfr. Håndbog for Beskikkede Sagkyndige, pligt til at fremskaffe tidligere rapport, netop for at undgå disse fejl/manglende oplysninger. Den byggesagkyndige kunne ikke konst. nedbrydninger i tagkonstruktionen ved en almindelig visuelt besigtigelse. Endvidere kunne han heller ikke konst. manglende vederlag langs inddækningen idet det ikke kan forventes at han betræder tagdækningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering, at den byggesagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten for så vidt angår den manglende (utætte inddækning) og ved ikke at have fremskaffet/læst den tidligere udarbejdede tilstandsrapport, hvorimod nedbrydninger i tagkonstruktionen, som tidl. beskrevet, ikke kunne konst. ved en visuel besigtigelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	kr. ca. 7.000 kr. i forbindelse med opsætning af inddækning.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, idet køber kunne forvente, at der ikke var problemer/utætheder ved tagfladens tilslutning til hovedhuset.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Forlig på ca. 5.000 kr. blev foreslået, men blev afvist at den byggesagkyndige.
Ad 1. Eventuelt	-0-