

Oversigt over klagepunkter

Klager anfører :

Tilstandsrapportens beskrivelse af defekte tagsten/rygningssten er misvisende / forkert

KK oplyser at han ud fra tilstandsrapporten incl. tillæg havde fået den opfattelse at udskiftning af tagsten var et mindre omfang idet beløbet kun var afslået til kr. 4000 i tillæg til tilstandsrapporten (KK mente også at tillæg var en del af tilstandsrapporten)

Klagers krav

Klagerens krav udgør forskellen i udbedringsomkostninger iht det indhente tilbud på kr. 84131 med fradrag for BB'S overslag i tillæg til tilstandsrapporten kr. 4000 = kr. 80000

Tilstandsrapporten og den Byggesagkyndiges forklaring

Den byggesagkyndige (BB) har anført følgende i HE-rapporten :

Tagbelægning/rygning : Pkt. 8.1 K3 ” Flere revnede/knækkede tagsten ved kip over bryggers og forvitrede sten ved skorsten. Der ses enkelte frostskaadede sten i begge tagflader.”

Note 2 Tagbelægning/rygning : ” Afskalninger og defekter er ikke ualmindelige for denne type tagsten . Hvor undertaget er defekt kan observeres manglende tagbindere ”

Endvidere er undertaget beskrevet med mangler/skader i pkt. 8.10 med karakter en K3.

Den byggesagkyndige har afvist klagen – flere begrundelser er anført i brev dat. xx.xx.04.

Tidsfaktoren

Fra udarbejdelse af tilstandsrapporten d. xx.xx.02 til skøns mødet d. xx.xx.04 kan de synlige skader – være forøget.- og derved fremtræde mere synlige/eller i et større omfang end ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten..

Tilstandsrapport dat. xx.xx.2001 anfører i pkt. 8.1 ” Rygningsmørtel revner flere steder og har mosbegroning.” K1

” Adskillige tegltagsten har skår, revner og kraftige afskalninger, specielt mod nord ”

Note 2 ” Afskalninger og defekter ses på flere lignende huse i området og synes at være et generelt problem for denne

Type tagsten med denne hældning” K2

Tilstandsrapport dat xx.xx.2002 anfører i pkt. 8.1 ” Sporadisk forvitret rygningsfuge ” K1

” Flere revnede knækkede tagsten ved kip over bryggers og forvitrede sten ved skorsten.” K 3

Note 2 ” Afskalninger og defekter er ikke ualmindelige for denne type tagsten ”

Manglerne har – ifølge det ovenfor oplyste - været synlige på tagbelægningen tilbage til 20xx.

Synlige forhold ved syn og skøn d. xx.xx.2004

Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen/skønsmødet :

Begrebet ”defekt” tagsten er ikke entydigt - det spænder fra afskalninger i mindre omfang til revnede/utætte tagsten.

Ved besigtigelsen kunne fra en stige ved tagfoden konstateres at der var udført reparationer på tagrygningen og at der forekom en del defekte tagsten med frostskeer.

Ved at gå op på taget kunne konstateres flere synlige defekte tagsten - overvejende fordi afstanden til tagstenene er mindre.

Taget der er fra ejendommens opførelse i år 19xx vurderes generelt i en tilstand der er ringere et tilsvarende tag med samme alder. Det fremgår at tagstenene er frostfølsomme og det vurderes at tagets funktion kan opretholdes ved løbende reparation/udskiftning af utætte tagsten. Undertaget er delvis repareret og forebygger underliggende vandskeer.

Under hensyn til en samlet vurdering af undertagets og tagbelægningens alder og tilstand skønnes det teknisk/økonomisk fordelagtigt at udskifte tagbelægningen og undertaget – frem for at udføre løbende reparationer.

Bemærkninger til det indhentede tilbud fra xxxxxxxx

xxxxxxxxx oplyser at antallet af tagsten som vil medgå til udskiftningen er baseret på hvor mange tagsten der involveres i en reparation idet udskiftning af tagsten ofte involverer flere tagsten end der udskiftes.

Det anføres at rygningen ikke kan repareres partielt på en forsvarlig måde - men at hele rygningen må omlægges.

xxxxxxxxx anfører endvidere, at det ikke er muligt at se alle de defekte tagsten på en stige ved tagfoden. Det samme anfører xxxxxxxx i sit brev til Ankenævnet dat.xx.xx.2004.

Bemærkninger til købsaftalen – og allonge til købsaftalen.

Det fremgår af købsaftalen ” at sælger refunderer køber kr. 56.000 for de i tilstandsrapporten K2 og K3 skader.

Samt at

Køber har gennemgået ejendommens tagkonstruktion og murværk ved egen byggesagkyndig – samt at denne vurdering ligger til grund for købers tilbud på ejendommen.

Køberen har forklaret at han ikke har haft egen byggesagkyndig til at vurdere skaderne på tagbelægningen. Men at han har haft en tømrer til vurderer plastundertaget (men ikke tagbelægningen) og indhentet et overslag på udbedring af dette. Undertaget er efterfølgende repareret for ca. kr. 12.000 iht det oplyste.

Delkonklusioner / bemærkninger

Ud fra besigtigelsen af tagkonstruktionen – både udefra og fra loftsrummet – samt de foreliggende oplysninger er det min opfattelse at den byggesagkyndige total set har redegjort for at der var væsentlige fejl ved tagbelægningen og undertaget.

Antallet af skadede tagsten - som har været synlige fra tagfoden uden at gå på taget - er eller skal ikke oplyses i en tilstandsrapport .

Risikoen for tagskader ved betrædning af tegltage og sikkerhedsforholdene medfører at de fleste tage kun besigtiges fra stige ved tagfod.

Det er mit skøn at antallet af ”skadede” (afhængig af definitionen på skade) tagsten på tagbelægningen har været mellem 50-150 stk og ikke 650 stk som anføres i tilbud fra xxxx. (se forklaringen tidligere i rapporten)

Køberen har valgt at lægge stor vægt på overslagspriserne i tillægget til tilstandsrapporten – uanset at priserne er angivet som vejledende og uden ansvar og uanset at tillægget ikke er en del af tilstandsrapporten under huseftersynsordningen. (det sidste har køberen evt. ikke været opmærksom på)

Tagbelægningen har været synligt fra terræn og ejendommens alder/tagbelægningens alder været kendt – og køber skulle ifølge det skrevne i købsaftalen have modtaget en reduktion i købsprisen på kr. 56.000 samt besigtiget tag med egen sagkyndig.

Køberen har formentlig vurderet og forventet - ud fra oplysningerne i tillægget til tilstandsrapporten - at udskiftning af defekte tagsten kunne ske for ca. 4000 kr..

Det fremsendte tilbud fra xxx indeholder mere end en ”ren” udskiftning af udtjente tagsten.

Sammenfattende konklusion vedr. ansvar.

Ud fra besigtigelsen og oplysningerne i sagen er det min opfattelse at den byggesagkyndige ikke har begået en ansvarspådragende fejl i henhold til ordningen for Huseftersyn.

Køberens forventninger er ikke indfriet – men skyldes overvejende at der ikke er beskrevet i hvilket omfang reparation af mangler skal udføres og efterfølgende er indhentet tilbud på udbedring af de beskrevne forhold.

.

Bilag : 18 fotos vedlægges til orientering.