

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	I klageskemaet er henvist til skrivelse af xx.xx 2003 fra klagers advokat. Heri klages over rørskaide i krybekælder og utæt tag. Syns- og skønsmanden konstaterer ved udspørgen at syns- og skønssagen alene vedrører utæt eternitskifertag.
Klagers påstand:	At klager holdes skadesløs for udgifter til udskiftning eller reparation af det utætte tag. Klager havde konstateret utætheder straks ved overtagelsen xx.xx. 2002, hvorfor klager er af den opfattelse at utæthederne var der på besigtigelsestidspunktet i xxxxx 2002.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige forklarede at sælger over for ham og i sælgeroplysningerne havde erklæret at taget havde været utæt for flere år siden, og at der var sket udbedring. Den bygningskyndige havde ikke ved besigtigelsen i xxxxxx 2002 konstateret utætheder eller spor efter utætheder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, men nogen fugt på overside af tag. Temperatur lige over frysepunkt.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har tilbudt at dække skaden. Det tilbudte dækningsbeløb indregner en værdiforringelse på 75% da taget har ligget i 35 år. Den bygningskyndige havde tidligere fremsendt tilbud om forlig på 6.000 kr. Dette tilbud var senere blevet forhøjet til selvriskoen på ejerskifteforsikringen på 10.000 kr. Dette beløb er pr. check overført til klagers advokat i xxxxxx 2004.

Kristianiagade 8
2100 København Ø
Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738
Internet:
www.husanke.dk
e-mail:
info@husanke.dk
Giro nr.:
1199-1-697-6954

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. utæt tag Bilag foto 3 Detalje af overside Bilag foto 4 Detalje af samling udvendig Bilag foto 5 Tagflade set fra vej mod nabo Bilag foto 6 Placering af skjold nr. 1 og 2 Bilag foto 7 Skjold nr. 1 Bilag foto 8 Skjold nr. 2 Bilag foto 9 Skjold nr. 3 på stueloft Bilag foto 10 Skjold nr. 4 på køkkenloft Bilag foto 11 Skjold nr. 5 i entre Bilag foto 12 Skjold nr. 6 i entre Bilag foto 14 Loft over skjold nr. 3 i stue Bilag foto 15 Loft over skjold nr. 4 i køkken Bilag foto 13 Skjold på overside af loftslem Bilag foto 16 Kondens på eternitunderside	Ved besigtigelse udvendigt kunne det ved syns- og skønsforretningen konstateres at eternitskifertaget var udført som beskrevet i den gældende ståbi for huseftersynsordning med hældning større end 19 grader og asfaltkit som tætning. Ved besigtigelse indvendigt nedefra rummene kunne der med klagers hjælp påvises 6 steder, hvor der havde været vandgennemtrængen. I soveværelse 2 steder ved gardinkasse. Det 3'die sted var i stue midt på loftsfladen Klager kunne oplyse at stueloftet var helt nymalet ved overtagelsen. Det 4'de sted var på loftsfladen i køkkenet. Det 5'te og 6'te sted var ved loftslemmen i gangen. Spor efter utæthed var tydeligt ved det 3'die sted i stuen. De 2 utætheder i soveværelse samt det 4'de i køkken var af klager markeret med blyantskryds, men ellers ikke iøjnefaldende. Der var spor efter utætheder ved det 5'te og 6'te sted omkring loftslem. Ved besigtigelse af loftsrum kunne der ikke umiddelbart påvises utætheder, men på bagsiden af loftslemmen var der tydelige ældre skjolder. På besigtigelsestidspunktet kunne det i loftsrummet konstateres at der var nogen kondens på indersiden af eternitskiferpladerne uden at der kunne konstateres egentlige dryp. I tilstandsrapporten er der note til tag: <i>Tagbeklædningen er skifereternit oplagt ved husets opførelse i 19xx. Der er ved gennemgangen ikke fundet forandringer eller tegn på utætheder</i>

Kristianiagade 8
2100 København Ø
Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738
Internet:
www.husanke.dk
e-mail:
info@husanke.dk
Giro nr.:
1199-1-697-6954

Ad 1. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer at skuldrene 1, 2 og 4 sandsynligvis har været der, men heller ikke på besigtigelsestidspunktet været iøjnefaldende. Syns- og skønsmanden vurderer at skuld nr. 3 sandsynligvis ikke har været synlig for den bygningskyndige på grund af nymalet loft Syns- og skønsmanden vurderer at skuldrene 5 og 6 på loftet i entreen ved loftslemmen kunne konstateres ved besigtigelsen. Syns- og skønsmanden vurderer ligeledes at skuldrene på loftslemmens bagside kunne konstateres på besigtigelsestidspunktet. Syns- og skønsmanden vurderer at der sandsynligvis ikke ved besigtigelsen i juli 2002 har været andre tegn på fugtgennemtrængningen end de nævnte skulder. Iflg. den dagældende ståbi henledes opmærksomheden på at tætning let kan blive utæt. Der var ikke umiddelbare åbninger at se mellem skifrene. Syns- og skønsmanden vurderer at det ikke er muligt at afgøre om de nævnte skulder stammer fra gamle udbedrede utætheder eller fra aktuelle utætheder.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningskyndige kunne have haft skepsis til sælgers oplysninger. Den bygningskyndige kunne have bemærket nogle af skuldrene og vurderet om disse var fra aktuelle utætheder eller fra de af sælger omtalte udbedrede utætheder.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger tilbud på reparation af taget på 44.375 kr inkl. moms indhentet af klager. Dette tilbuds størrelse er af ejerskifteforsikringen accepteret. Ejerskifteforsikringen har ligeledes accepteret en tilbudsstørrelse på 62.500 kr inkl moms for udskiftning af hele taget. Syns- og skønsmanden vurderer disse beløb som realistiske.

Kristianiagade 8
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail:
info@husanke.dk

Giro nr.:
1195-1-697-6954

Ad1. Forbedringer:	Ved gennemførelse af reparation vil der ikke ske nogen forbedring. Ved udskiftning af hele taget vurderes ca. 60% at være forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningskyndige ville ikke strække sig udover de 10.000 kr som er sendt til klagers advokat. Klagers advokat ville på klagers vegne ikke acceptere dette beløb som dækkende.
Ad1. Eventuelt	.

Kristianiagade 8
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail
info@husanke.dk

Giro nr.:
1199-1-697-6954