

SKØNSERKLÆRING

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Frostskaadet og revner i eternitbølgetag
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene i tilstandsrapporten. Klager mener, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring i forbindelse med skaden.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har ikke under besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten bemærket revnedannelser eller frostskaader i tagpladerne. Den bygningssagkyndige oplyser videre, at der ikke blev oplyst af sælger, at der skulle forekomme utætheder i taget. Den bygningssagkyndige har genbesigtiget taget den xx.xx. 2004 og kunne her se, at der visse steder var revner i oversiden af bølgerne på tagpladerne. Han mener også, at taget er så gammelt at levetiden er udløbet. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2002 på side 5 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Forekomst af mos / lav. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19xx. Der er udført en tilbygning på ca. 20 m² i

	19xx. Ejendommen er opført med gule murstensfacader. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær, og der er eternittag. Der er tilhørende overdækket terrasse og garage. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Klager oplyser også, at han kendte sælgeren. Ejendommen købes den xx.xx. 2003 og overtages den xx.xx. 2003. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Frostskaadet og revner i eternitbølgetag: Nogen tid efter overtagelsen kontakter klager et tagfirma for at få taget afrenset og malet. Tagfirmaet oplyser over for klager, at taget har for mange revnedannelser til, at de ikke vil foretage en behandling af taget. Klager kontakter en bekendt med kendskab til byggeriet, der gennemgår taget og meddeler at taget er nedbrudt. Klager fortæller også, at der endnu ikke har været skader på lofter m.v. i huset, men at der kan ses våde områder på undersiden af tagpladerne i regnvej.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Frostskaadet eternitbølgetag	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere mange revnedannelser i tagpladernes bølgetoppe. Revnedannelserne forekommer såvel den sydvestlige tagflade som på den nordøstlige tagflade. Endvidere kunne ses forekomster af "udblomstninger" og frostskaader i tagpladerne. På tilbygningens tag der formodentlig er fra 19xx kunne skønsmanden ikke konstatere revnedannelser i tagpladernes bølgetoppe. Der kunne dog spredt ses "udblomstninger" i tagpladerne. Skønsmanden kunne på alle tagflader konstatere forekomst af mos.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at der på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten har været mange revnedannelser og "udblomstninger" i tagpladerne på det oprindelige hus. Der burde efter skønsmandens mening have været angivet en skade med tilhørende karakter K3. 2. Skønsmanden mener derfor ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. 3. Skønsmanden mener også, at skaderne kan begrænses til tagfladerne på det oprindelige hus fra 19xx.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener som ovenfor anført, at

	den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette klagepunkt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages: Overslaget er kun beregnet på udskiftning af tagplader på de oprindelige tagflader fra 19xx. 1. Demontering og fjernelse af eksisterende eternittagplader og rygningsplader. 2. Montering af nye eternittagplader. 3. Genmontering af 50% eksisterende rygningsplader og 50% nye rygningsplader. Skønsmanden har beregnet tagfladernes areal (i alt 117 m²) med fradrag for trekanten på tagfladen på tilbygningen der går ind over det oprindelige hus. Overslaget er beregnet på grundlag af priser angivet i V&S bruttopris - 2004. Skønsmanden mener, at ovennævnte arbejder kan udføres for i alt: Kr. 47.000,00 incl. moms
Ad1. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan betragtes som forbedringer: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på 36 år, at forbedringsudgiften udgør følgende: Kr. 21.150,00 incl. moms Iflg. levetidstabel udgør restlevetiden ca. 55% og dermed vil forbedringerne udgøre på 45%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden har under og efter synsforretningen drøftet forligsmulighed. Skønsmanden har fremsendt skrivelse med angivelse af ovennævnte opstilling til såvel klager som den bygningssagkyndige.

	Klager har meldt tilbage, at han kunne tiltræde forligsoplægget, hvorimod den bygnings-sagkyndige har meddelt, at såvel ham som forsikringsselskabet ikke kunne indgå forligsaftale på sagen. Som følge af ovennævnte kunne der ikke indgås forlig i sagen.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.