

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Undertag ikke ført ud i tagrende. 2. Tagkonstruktion er udført uden afstands-lister under lægter. 3. Ingen inddækning omkring skorsten. 4. Råd i gavlvindue
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene i tilstandsrapporten. Klager mener, at der er forkerte eller misvisende angivelser i tilstandsrapporten herunder, at forbeholdet på side 6 "Udvendige vandrette og skrå bygningsdele er tildækkede med sne" ikke er præcist nok formuleret til, at en ikke - sagkyndig skal blive klar over, at taget er undtaget af besigtigelsen. Klager mener også, at beskrivelsen under pkt. vinduer ikke er tilstrækkelig dækkende for rådgangreb i gavlvinduet. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Undertag ikke ført ud i tagrende: Den bygningssagkyndige kan ikke huske noget fra besigtigelsen af huset, men udtaler at taget må have været snedækket ellers ville han ikke have angivet forbeholdet på side 6. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning: Der mangler enkelte afdækningssten ved murkroner. Karakter K2. Pkt. 8.6 Tagrender: Der er spor efter utætheder i samling på

	tagrender. Karakter K1. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 6 nævnt følgende forbehold: Udvendige vandrette og skrå bygningsdele er tildækkede med sne. Ad pkt. 2 – Tagkonstruktion er udført uden afstandslisters under lægter: Den bygningssagkyndige mener, at det er en skjult konstruktion, der ikke kan besigtiges uden at fjerne tagsten fra tagfladen og derfor henhører under ejerskifteforsikringen. Den bygningssagkyndige har herudover ikke yderligere kommentarer til dette pkt. end ovenfor nævnt. Ad pkt. 3 – Ingen inddækning omkring skorsten: Den bygningssagkyndige mener, at det var normalt på opførelsestidspunktet at udføre inddækninger med mørtel. Den bygningssagkyndige har herudover ikke yderligere kommentarer til dette pkt. end ovenfor nævnt. Ad pkt. 4 – Råd i gavlvindue: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 7 og 8 nævnt følgende: Pkt. 4.1 Døre: Enkelte døre og vinduer har nedsat lukkefunktion. Karakter K1. Pkt. 4.2 Vinduer: Der er begyndende nedbrydning i enkelte vinduer og udvendige døre. Karakter K1.
--	---

	Der er nedbrydning i vinduespartier i gavle, karme ved hoved- og kælderdoor samt enkelte glaslister. Karakter K2. Pkt. 4.3 Fuger: Fugebånd ved nogle bundglaslister er ned-sunkne. Karakter K1. Pkt. 4.5 Andet: Glas En del termoruder er punkterede. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19... Ejendommen er opført med røde murstens-facader. Tagkonstruktionen er udført med bjælke-spær, ensidig taghældning og der er tegltag. Loftet følger tagets hældning, og der er ikke tagrum. Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 1 gang før købet. Klager oplyser også, at huset tidligere var ejet af Århus Amt, og at huset var sat til salg via auktion. Ejendommen købes den ... 2004 og overtages samme dato. Klager indflytter ca. 1 mdr. efter den ... 2004. I den mellemliggende periode er der foretaget mindre bygningsmæssige ændringer. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Undertag ikke ført ud i tagrende: Klager har i forbindelse med reparation af tagrenderne kontaktet sin far, der er blikkenslager.

	Denne fortæller klager, at undertaget er mørnet, og at der mangler fodblik. Ad pkt. 2 – Tagkonstruktion er udført uden afstandslistes under lægter: Klager kontakter en tømrer, der konstaterer at lægterne er rådne, og at der ikke er afstandslistes mellem lægter og undertag. Ad pkt. 3 – Ingen inddækning omkring skorsten: Efter indflytningen opdager klager i forbindelse med istandsættelse, at der er kommet vand ind ved loftet ved skorstenen i stuen. Klager mener ikke, at den udførte mørtelinddækning er korrekt udført. Ad pkt. 4 – Råd i gavlvindue: Klager mener ikke, at rådgangrebet i vinduet er beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Generelt: Klager kontakter den bygningssagkyndige og dennes firma. Den bygningssagkyndiges stedfortræder besigtiger herefter ejendommen og de nævnte klagepunkter. En taksator fra den bygningssagkyndiges forsikringsselskab besigtiger også ejendommen. Det er herefter klagers opfattelse, at forsikringsselskabet i første omgang anerkender et erstatningsansvar, men at dette bliver ændret, idet den bygningssagkyndige ikke mener, at der foreligger et erstatningsansvar. Klager anmelder herefter sagen ved Ankenævnet for Huseftersyn.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Undertag ikke ført ud i tagrende	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Klager havde opstillet et stillads ved facaden som det fremgår af foto. Der er ca. 4,0 m op til underkant af stern og ca. 4,10 m op til underside af tagrende fra terræn. Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses, at papundertaget var ført ud i tagrenden. 2. Der kunne ses, at papundertaget flere steder var mørnet og gået i stykker. 3. Der kunne ses, at der var udført udskæringer i den yderste lægte for at indtrængende vand kan bortledes til tagrende.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer følgende: 1. Skønsmanden vurderer, at taget, tagrende og skorsten ikke nødvendigvis skal besigtiges, da dette på grund af højden ikke kan lade sig gøre på facadesiden fra en 3,5 m stige. Skønsmanden mener heller ikke uanset klagers foto, at det på betryggende vis og uden medhjælp kan lade sig gøre fra gavl. 2. Den bygningssagkyndige har nævnt følgende forbehold i tilstandsrapporten på side 6: "Udvendige vandrette og skrå bygningsdele er tildækkede med sne". 3. Iflg. håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fremgår som eksempel, at snedækkede bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges, skal gives karakteren

	UN. Samme sted er anført, at eksemplerne kun er vejledende og ikke normgivende. Det fremgår ligeledes at såfremt den bygningssagkyndige er forhindret i at besigtige en normal tilgængelig bygningsdel/konstruktion, skal det skrives specifikt i tilstandsrapporten. De unormale forhold beskrives sammen med præcise oplysninger om, hvilke bygningsdele, der ikke er besigtiget. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige skulle have beskrevet forholdet som nævnt i håndbogen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ikke at angive forholdet om snedække mere præcist i tilstandsrapporten. Hvorvidt den anvendte formulering er tilstrækkelig må bero på en juridisk vurdering. Yderligere kunne den bygningssagkyndige have henvist til højden op til tagkant.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontere og genmontere tagsten. 2. Demontere eks. lægte og pap. 3. Montere fodblik. 4. Montere nyt undertag ud over fodblik 5. Diverse øvrigt arbejde, herunder stillads. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 20.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 36 år og skønnede vedligeholdelsestilstand, at bygningsdelen stort set har overlevet sin normale levetid, hvorfor forbedringsdelen bør ansættes til min. 80% af udgifterne. Hertil skal tillægges

	udgiften til fodblik, da det i sig selv er en forbedring. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 17.800,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden forespurgte parterne om der var mulighed for at indgå forlig, hvortil den bygningssagkyndige forklarede, at muligheden allerede havde været drøftet, og at dette var en principiel sag man ønskede afgjort ved Ankenævnet. Med baggrund i dette kunne der ikke opnås forlig på dette pkt.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Tagkonstruktion er udført uden afstandslister under lægter. Råd i lægter.	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Klager havde opstillet et stillads ved facaden som det fremgår af foto. Der er ca. 4,0 m op til underkant af stern og ca. 4,10 m op til underside af tagrende fra terræn. Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses, at den yderste lægte var under nedbrydning. 2. Ved at fjerne tagsten kunne ses, at lægter flere steder var nedbrudte. 3. Der kunne ses, at der var anvendt papstrimler under lægterne som "afstandslister". Papstrimlerne fortsatte med undertaget ud i tagrende. Skønsmanden kunne måle taghældningen fra altan og indvendig i stue til ca. 15 grader.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer følgende: 1. Skønsmanden vurderer, at taget, tag-

	rende og skorsten ikke nødvendigvis skal besigtiges, da dette på grund af højden ikke kan lade sig gøre på facadesiden fra en 3,5 m stige. Skønsmanden mener heller ikke uanset klagers foto, at det på betryggende vis og uden medhjælp kan lade sig gøre fra gavl. 2. Den bygningssagkyndige har nævnt følgende forbehold i tilstandsrapporten på side 6: "Udvendige vandrette og skrå bygningsdele er tildækkede med sne". 3. Iflg. håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fremgår som eksempel, at snedækkede bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges, skal gives karakteren UN. Samme sted er anført, at eksemplerne kun er vejledende og ikke normgivende. Det fremgår ligeledes, at såfremt den bygningssagkyndige er forhindret i at besigtige en normal tilgængelig bygningsdel/konstruktion, skal det skrives specifikt i tilstandsrapporten. De unormale forhold beskrives sammen med præcise oplysninger om, hvilke bygningsdele, der ikke er besigtiget. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige skulle have beskrevet forholdet som nævnt i håndbogen. 4. Da ejendommen er opført i 1963 er "Oplægningsvejledning og bestemmelse af lægteafstand, oktober 1963" gældende for montering af tegltag. Heri er anført, at taghældningen minimum skal være 20°, og at der skal anvendes 19 mm afstandslister, når undertaget er pap på brædder. 5. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der på opførelsetidspunktet har været diskuteret den lave taghældning på 15°. Skønsmanden mener, at den bygnings-
--	--

	sagkyndige kunne have målt taghældningen uhindret fra gulv indvendigt i stuen, og herefter anføre den lave taghældning i tilstandsrapporten. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige med sikkerhed kan konstatere om der er anvendt 19 mm afstandslister uden at demontere tagsten på tagfladen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ikke at angive forholdet om snedække mere præcist i tilstandsrapporten. Hvorvidt den anvendte formulering er tilstrækkelig må bero på en juridisk vurdering. Yderligere kunne den bygningssagkyndige have henvist til højden op til tagkant. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige burde have målt taghældningen og anført dette som et punkt i tilstandsrapporten.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontere tagsten. 2. Demontere eks. lægte og papstrimler. 3. Montere nyt undertag (1 lag pap). 4. Montere afstandslister. 5. Genmontere samt oplægning af nye tagsten. (25% nye tagsten). 6. Diverse øvrigt arbejde, herunder stillads. Opstilling af stillads er medregnet under foregående pkt. Leje af stillads i perioden er medregnet under hvert pkt. Skønsmanden mener, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 75.000,00 incl. moms Skønsmanden har valgt at bevare den nu-

	værende taghældning uanset denne er lavere end det tilladte. Da huset er et af flere ensartede huse, kan der være eller have været restriktioner vedr. taghældning og tagbelægning. Skønsmanden mener yderligere, at der er få beskadigede tagsten når husets alder tages i betragtning.
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 36 år og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 30% af udgifterne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 22.500,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden forespurgte parterne om der var mulighed for at indgå forlig, hvortil den bygningssagkyndige forklarede, at muligheden allerede havde været drøftet, og at dette var en principiel sag man ønskede afgjort ved Ankenævnet. Med baggrund i dette kunne der ikke opnås forlig på dette pkt.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Ingen inddækning omkring skorsten	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Klager havde opstillet et stillads ved facaden som det fremgår af foto. Der er ca. 4,0 m op til underkant af stjern og ca. 4,10 m op til underside af tagrende fra terræn. Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses, at inddækningen ved skorstenen var udført af cementmørtel.

	2. Der kunne ses en revne i cementmørtel ved det nordvestlige hjørne af skorstenen 3. Der kunne ses en mindre fugtaftegning på loftsbrædder ved skorsten i stue.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer følgende: 1. Skønsmanden vurderer, at taget, tagrende og skorsten ikke nødvendigvis skal besigtiges, da dette på grund af højden ikke kan lade sig gøre på facadesiden fra en 3,5 m stige. Skønsmanden mener heller ikke uanset klagers foto, at det på betryggende vis og uden medhjælp kan lade sig gøre fra gavl. 2. Den bygningssagkyndige har nævnt følgende forbehold i tilstandsrapporten på side 6: "Udvendige vandrette og skrå bygningsdele er tildækkede med sne". 3. Iflg. håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fremgår som eksempel, at snedækkede bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges, skal gives karakteren UN. Samme sted er anført, at eksemplerne kun er vejledende og ikke normgivende. Det fremgår ligeledes at såfremt den bygningssagkyndige er forhindret i at besigtige en normal tilgængelig bygningsdel/konstruktion, skal det skrives specifikt i tilstandsrapporten. De unormale forhold beskrives sammen med præcise oplysninger om, hvilke bygningsdele der ikke er besigtiget. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige skulle have beskrevet forholdet som nævnt i håndbogen. 4. Ejendommen er opført i 1900 . Skønsmanden mener, at det var normalt at udføre inddækninger med ce-

	mentmørtel på dette tidspunkt. 5. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt revnen i cementmørtlen var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 6. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt fugtaftegningen på loft var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Med baggrund i pkt. 4 og 5 mener skønsmanden ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt. Hvorvidt den anvendte formulering om sne-dække er tilstrækkelig må bero på en juridisk vurdering. Yderligere kunne den bygningssagkyndige have henvist til højden op til tagkant.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparere mørtelinddækning. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.500,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 36 år og skønnede vedligeholdelsestilstand, at udgiften kan betragtes som vedligeholdelse. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 1.500,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden forespurgte parterne om der var mulighed for at indgå forlig, hvortil den bygningssagkyndige forklarede, at mulig-

	heden allerede havde været drøftet, og at dette var en principiel sag man ønskede afgjort ved Ankenævnet. Med baggrund i dette kunne der ikke opnås forlig på dette pkt.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Råd i gavlvindue mod vest	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der var nedbrydning i karme på vinduesparti i vestgavl.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer følgende: 1. Den bygningssagkyndige har nævnt forholdet i tilstandsrapporten. Karakter K2.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af vinduesparti 2. Diverse efterreparationer Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 15.000,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 36 år og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 80% af udgifterne. Med baggrund i ovennævnte skønnes for-

	bedringsudgiften at udgøre: kr. 12.000,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden forespurgte parterne om der var mulighed for at indgå forlig på dette punkt. Dette var ikke tilfældet.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.