

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tag, meget utæt Skjolder på loft i stue, køkken, vindfang, badeværelse og bryggers. Vand i rummene disse steder efter indflytning.
Klagers påstand:	At det skal repareres Kr. 60.000 – 70.000 Klager oplyser at vandet kom ind ved første større regnskyl efter indflytning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige spurgte til det mosfrie tag. Klagers far oplyste at mos var blevet fjernet efter købet med blød børste efter en anvisning om rensning af eternitskifer. Den bygningskyndige spurgte om hvorfor man først reklamerede efter 1 år, når skaderne havde vist sig straks efter overtagelsen. Klager forklarede at man havde forsøgt selv at klare problemerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solskin ca. 10 plusgrader
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har afvist at dække skaden i første omgang. Dette begrundes i at forsikringsselskabet ikke finder at sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt og at der ikke vil være tale om rimelige omkostninger ved at føre sag mod sælger, hvis den bygningskyndige bliver kendt ansvarlig.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Bilag 2 (skitse m/observationspunkter) Fotos 3,8,11,14, & 17	Ved indvendig besigtigelse af lofter var der tydelige skjolder ved 1, 5, 6 og 7. Klager kunne oplyse at 3 var nymalet og 4 gav ingen skjold, kun dryp fra underside af gardinkasse. Klager kunne ikke huske om der havde været gennemtrængning ved 1, men i hvert fald ved øvrige punkter.
Fotos 4,9,12, 15 & 18	Ved udvendig besigtigelse af tag kunne der ikke umiddelbart påvises nogen utætheder.
Fotos 5, 6,7,10, 13, 16 & 18	Ved besigtigelse i tagrum kunne det ses at der ved 2,3,4,5 og 6 var opstillet baljer og spande til opsamling. Temperaturen i loftsrummet på besigtigelsestidspunktet var høj - omkring 40 grader. Der blev foretaget fugtighedsmåling med såvel den bygningskyndiges som syns- og skønsmandens 2 forskellige instrumenter. Der kunne ikke noget steds måles fugt af betydning, heller ikke på lægter med skjold. Det konstateredes at samtlige baljer/spande var helt tørre på besigtigelsestidspunktet.
Foto 23	Ved 6, hvor der var flest opsamlingsgenstande blev der på syns- og skønsmandens foranledning foranstaltet regnvejr ved hjælp af vandslange. I 8 minutter simulerede den bygningskyndige regnvejr i overværelse af klagers far. Dernæst blev klagers far sat til i 6 minutter at spule ind mod skiferpladernes samlinger. Under forløbet observeredes den indvendige tagflade af syns- og skønsmanden. På intet tidspunkt kunne der konstateres så meget som en dråbe vand igennem taget.
Foto 20,21 & 22	På tagfladens lægter især i nordsiden var der tydelige skjolder efter opfugtning. I tilstandsrapporten er der følgende

	beskrivelser under 8.0 Tagkonstruktion: <i>8.1 Tagbelægning/Rygning K1 Mosbegroninger på tagfladen. Begyndende krumningstendenser på skiferpladerne</i> <i>8.8. Spær og lægter K1 Vandskjolder på lægter på nordside. Antagelig kondens.</i>
Ad 1. Konklusion:	Der kunne ikke under syns- og skønsforretningen konstateres utætheder i taget, men der var tydelige skjolder flere steder på loftet. Skjolderne på lægterne er ikke usædvanlige ved denne konstruktion og skyldes kondensering på underside af skifer – især i vinterperioden. Syns- og skønsmanden konstaterer på baggrund af skjolderne på lofter at der er løbet vand ned igennem lofterne. Syns- og skønsmanden vurderer på baggrund af de opstillede spande og baljer at der er sandsynlighed for at der har været tidspunkter hvor der har løbet vand ned ad den indvendige side af skiferpladerne og at det tæt på ydervæggene har dryppet ned i opsamlingsgenstandene eller er sevet gennem loft. Vandet kan stamme fra såvel regn som kondens eller begge dele. Syns- og skønsmanden kan ikke afgøre om de konstaterede skjolder er fra før eller efter klagers overtagelse af huset i 2003. Hvis der har været utætheder før salget må sælger have kendt til dem. I sælgeroplysningerne er der hverken under lofter eller tage nævnt noget om utætheder. Såvel klager som den bygningskyndige kunne erklære at der ikke var spande/baljer i loftsrummet ved besigtigelsen/overtagelsen.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt ved en normal besigtigelse at konstatere utætheder i taget. Hvis der ses bort fra skjolder på lofter er beskrivelsen i tilstandsrapporten korrekt. Hvis taget var utæt ved besigtigelsen må der have været skjolder på lofterne såfremt disse ikke var friskt overmalede ved besigtigelsen. Hvis der kunne konstateres skjolder på besigtigelsestidspunktet må den bygningskyndige have overset dem alle. (Den bygningskyndige havde ingen bemærkninger til lofterne i beboelsen, men har angivet skade på carportens loft). Med synlige skjolder burde disse have været omtalt i rapporten og givet anledning til anden karaktergivning. Om den bygningskyndige har begået fejl må således afhænge af om der var synlige skjolder på lofterne ved besigtigelsen eller ej.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	I Erfa-blad 93 02 17 fraråder man at foretage reparation ved udskiftning af enkelte skifre, ligesom overfladebehandling frarådes. Udskiftning af hele tagflader tilrådes d.v.s. i dette tilfælde tagfladen mod nord og valmen mod øst. Dette drejer sig om ca: 90-100 m2 tagflade og vurderes at andrage ca: 75.000 kr inkl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Et tag som det pågældende forventes at have en levetid på 60 år. Taget har ligget siden 19xx altså i 28 år. Forbedringsværdien må derfor antages at være på ca: 45 %.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Muligheden blev drøftet, men den bygningskyndige kunne ikke indgå på nogle drøftelser herom da dette vil være op til den bygningskyndiges forsikringsselskab.
Ad1. Eventuelt	