

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagplader smulder
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet med defekte tagplader på tilbygningen korrekt og dækkende i tilstandsrapporten. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Tagplader smuldrer: Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdet med afskalninger i tagplader korrekt. Den bygningssagkyndige har ikke under sin gennemgang bemærket de revnede tagplader eller den revnede rygningssplade. Han har heller ikke bemærket fugtaftegninger på loft og bjælke ved sammenbygning, idet han ikke mener der var skader på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige mener, at tagpladerne kan holde i de 30 år som fabrikken henviser til. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning På tilbygningen kan ses mindre afskalninger på kanterne etc. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.

Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1973 og tilbygget i 1992. Ejendommen er opført med facader i gule mursten. Taget er udført med eternitplader. Der er tilhørende garage og udhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 2 – 3 gange før købet. Klager havde ingen med ved disse besigtigelser. Ejendommen købes den xx.xx..2004 og overtages ligeledes den xx.xx..2004. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Tagplader smuldrer: Sidst på sommeren 2004 tager klager kontakt til en professionel tagmaler for at få tilbud på maling af taget. Tagmaleren afviser at kunne behandle tagpladerne på tilbygningen, idet han vurderer, at disse er i meget dårlig stand. Klager tager herefter kontakt til den bygningssagkyndige, og der indgås en aftale om betaling af erstatning for pladerne. Erstatningsbetalingen er dog betinget af, at den bygningssagkyndige i fremtiden er friholdt for et hvert ansvar på ejendommen. Klager vil ikke indgå denne aftale hvorefter han henvender sig til ankenævnet. Klager oplyser ligeledes, at der kan forekomme dryp fra regnvand i stuen under visse vejrforhold.
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Tagplader smuldrer

Der kunne konstateres følgende:

Sagen drejer sig om defekte tagplader på tilbygningen der er opført i 1979.

Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende:

Udvendig besigtigelse:

Besigtigelsen af taget kunne delvist foretaget fra terræn på grund af den lave højde til tagkant.

Skønsmanden kunne konstatere følgende:

1. Skønsmanden kunne se såvel store som små afskalninger i både sidekanter og endekanter på tagpladerne mod syd. Der var generelt mindre afskalninger i rygningstoppe på tagpladerne mod syd.
2. Skønsmanden kunne se flere langsgående revner i tagplader mod syd. En af revnerne var forsøgt tætnet med elastisk fugemasse.
3. Skønsmanden kunne se en revnet rygningssplade.
4. Da loftet fulgte taghældningen kunne der ikke besigtiges i loftsrum.

Indvendig besigtigelse:

1. Skønsmanden kunne se fugtaftegninger på loft og bjælke ved sammenbygning som følge af vandindtrængen.

Ad 1. Konklusion:

Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående:

1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige burde have bemærket de revnede tagplader og den revnede rygningssplade og anført dette i rapporten med:

	Karakteren K3. 2. Skønsmanden vurderer også, at afskalningerne flere steder var så store, at tagpladernes levetid stort set er udløbet. Skønsmanden mener derfor, at karakteren for denne del af taget også burde have været angivet med karakteren K3.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering af eksisterende tagplader 2. Montering af nye tagplader (ca. 32 stk.) 8 stk. tagplader mod nord er til syneladende ikke defekte. 3. Diverse øvrige arbejder Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 14.375,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, under hensyntagen til tagpladernes alder på ca. 13 år skønnes forbedringsdelen at udgøre følgende: Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 3.875,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev efter forligsdrøftelser indgået forlig mellem parterne som følger: Den bygningssagkyndige betaler Kr. 10.500,00 incl. moms til klager for fuld og endelig afgørelse af dette pkt. vedr. defekte tagplader på tilbygningen fra 1992.

	Skønsmanden nævnte overfor den bygningssagkyndige, at der ligeledes skulle betales Ankenævnets sagsomkostninger. Dette beløb ville blive fremsendt direkte fra Ankenævnet.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.