

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagkonstruktion
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de skader og mangler der ikke er omtalt i rapporten, burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Tagkonstruktion: Den bygningssagkyndige oplyser, at han kan huske ejendommen fra besigtigelsen. Han forklarer, at taget er besigtiget ved diagonalgang fra hjørne til hjørne, og at han herunder ikke har bemærket til de omtalte forhold. Den bygningssagkyndige vurderer at taget er tæt og henviser også til, at sælger har oplyst dette. Den bygningssagkyndige har senere genbesigtiget ejendommen og har her bemærket, at taget er eftergiveligt, men ikke utæt. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2005 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 5.2: Loftbeklædning Lofter: Ses at bule en anelse ned i stuen/over/ved brændeovn. Karakter K1. Lofter: Ses med plamage i trælofter ved skorsten efter tidl. fugtindtrængen/vandskade. Iflg. sælger er evt. utætheder i tag eftergået og er nu tæt, dog bortset fra defekter ved/i udhæng. Karakter K0.

	Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Tagflader: Underbeklædninger/spærdele ved render mod gade ses utætte, - og trædele ses opfugtede. Tagpap i udhængsområdet bør eftergås/-tættes/checkes. Karakter K3. Der er senere den xx.xx. 2005 udført en allonge efter sælgers henvendelse: "Tidl. utæthed på tagfladen ved/omkring skorsten er eftergået/rep. i 1993 og nu tæt".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet og taget var snedækket den xx.xx. 2007 i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning. Skønsmanden har derfor genbesigtiget ejendommen den xx.xx. 2007 hvor vejret ligeledes var overskyet.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1962. Ejendommen er opført med facader i beton-elementer og træbeklædninger. Tagkonstruktionen er udført med ensidig taghældning og med papdækning. Der er tilhørende carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 3 - 4 gange før købet. Under besigtigelse var der et familiemedlem til stede der er uddannet murer. Ejendommen købes den xx.xx.2005 og overtages den xx.xx..2006. Klager oplyser, at han har fået et afslag i købsprisen på kr. 50.000,00 bl.a. til dækning af skaderne der er nævnt i tilstandsrapporten. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Tagkonstruktion: Klager forklarer, at han efter overtagelsen

	rekvirerer en tømrer og en tagdækker til at udbedre de i tilstandsrapporten omtalte skader ved udhænget mod nordfacaden. Ved besigtigelse på taget opdager tømreren at taget er eftergiveligt flere steder, og at der er sætninger i underlaget. Yderligere bemærkes, at spærender er under nedbrydning. Klager kontakter herefter ejerskifteforsikringen der udfærdiger en skadesrapport hvori de anerkender skaden, men at omfanget heraf ikke kan fastlægges før der er foretaget hul i taget. Klager har en selvrisko på kr. 30.000,00 og mener, at den bygningssagkyndige burde holde ham skadesløs. Klager oplyser også, at der er opstået en utæthed i sommeren 2006, idet det drypper ned i soveværelset.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagkonstruktion	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses at der var foretaget reparationsarbejder på tagdækningen. 2. Der kunne ses lunke i tagfladen flere steder. Den største lunke på ca. 600x600 mm var på ca. 20 – 30 mm. 3. Der kunne ses deformation/sætning af tagfladen på ca. 25 – 30 m². Sætningen er på ca. 20 mm. 4. Der kunne ses flere dampbuler på tagfladen hvoraf de største var på ca. 1 m². 5. Der kunne ses at taget på en strækning af ca. 4,0 m langs med udhængen mod nord havde rejst/slået sig på grund af opfugtning. 6. På nordsiden kunne ses at udhængsbrædderne der samtidigt er underlag for tagdækningen var opfugtede og under nedbrydning. Yderligere kunne ses at flere spærrender samme sted ligeledes var nedbrudte og at øvrige var under nedbrydning. 7. Der kunne ses at der manglede ventilationspalter til udluftning af tagkonstruktionen. Bræddebeklædningen på facaden mellem spærrenderne sluttede de fleste steder helt tæt til undersiden af tagbrædderne. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne ses fugtaftegninger på loftet i

	soveværelset.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet vedr. de opfugtede spærender og underbeklædning mod nord samt rep. af papdækningen langs med tagrende er nævnt i tilstandsrapporten. Karakter K3 2. Skønsmanden vurderer ligeledes, at de øvrige skader på taget er relativt omfattende, hvorfor det med stor sandsynlighed også havde været til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Med baggrund heri mener skønsmanden at disse skader og tegn på skader burde have været angivet med karakteren K3 eller UN. 3. Skønsmanden vurderer også, at der burde have været en bemærkning om den manglende ventilation af tagkonstruktionen, idet det specielt ved denne type tage (paralleltag) er vigtigt med tilstrækkelig ventilation. Karakter K3.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte pkt. 2 og 3. Ligeledes vurderer skønsmanden ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte pkt. 1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. Skønsmanden kan ikke med bestemthed fastlægge omfanget af skaderne på taget, idet disse ikke er direkte visuelt synlige. Skønsmanden har dog anlagt følgende skøn

	over udbedringsomfanget der dækker ovennævnte pkt. 2 og 3. a. Taget opbrydes på et areal af ca. 30 m². b. Der udskiftes bræddebeklædning og evt. spær der viser sig at være skadet. c. Der udføres ny tagdækning på hele taget. d. Der monteres ventilationsventiler. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 58.000,00 incl. moms Skønsmanden angiver udbedringsomkostningerne specielt for forholdet nævnt under punkt. 1: e. Taget opbrydes langs med nordfacaden svarende til udhænget. f. Der udskiftes nedbrudt bræddebeklædning og spærender der viser sig at være skadet. g. Der udføres ny papdækning på dette område. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 22.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens og tagdækningens alder på ca. 45 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Pkt. 2 + 3: Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 46.400,00 incl. moms Pkt. 1: Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 18.000,00 incl. moms

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, og skaderne under synsforretningen ikke kunne besigtiges på grund af snedække, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.