

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagdækning. Forskel i antal tagsten på tagfladerne.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af det nævnte klagepunkt burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Tagdækning: Den bygningssagkyndige har genbesigtiget ejendommen den xx.xx. 2007, og har på dette tidspunkt opmålt tagfladernes længder. Den bygningssagkyndige mener, at vejledningen for oplægning af tagsten er overholdt. Den bygningssagkyndige mener ikke, at han har begået fejl og forsømmelser i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Flere skæve og delvis løse vingetegltagsten især på nordvendt tagflade. Især nordvendt tagflade er desuden algebegroet. Karakter K1. Pkt. 8.3: Skotrender/inddækninger Mangelfuld tildannelse af inddækning under nordvendt Velux-tagvindue. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besig-

	tigelsen i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1999. Ejendommen er opført med pudsede og malede facader. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær. Tagdækningen er med tegltagsten. Der er tilhørende lade og maskinhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Den anden besigtigelse var sammen med en ven der er entreprenør.. Ejendommen købes den xx.xx.2006 og overtages den xx.xx.2006. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Tagdækning: Efter overtagelsen påbegynder klager malararbejde på ejendommen. Samtidigt kontakter han en tømrermester der skal foretage reparation af de utætheder der er nævnt i tilstandsrapporten. I forbindelse med tømrerens gennemgang af taget opdager han, at der er oplagt forskelligt antal tagsten på tagfladerne. På sydtagfladen er der i alt 68 stk. tagsten, og på nordtagfladen er der i alt 67 stk. tagsten. Tømrermesteren angiver herefter overfor klager, at taget er fejlmonteret. Klager kontakter herefter sin advokat. Advokaten kontakter den bygningssagkyndige og forsikringsselskabet der har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringsselskabet har besigtiget ejendommen og efterfølgende afvist dækning af forholdet. Klager oplyser, at tagstenene på nordtagfladen bevæger sig som "vinden blæser", og at der lyder klaprende lyde når vinden er i vest.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagdækning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden har optalt tagstenene på sydtagfladen til i alt 68 stk, og på nordtagfladen til i alt 67 stk. 2. Skønsmanden kunne ved at løfte nogle tagsten konstatere, at der var bindere. 3. Skønsmanden kunne på sydtagfladen se, at der var enkelte tagsten der lå skævt for hinanden. 4. Skønsmanden kunne på nordtagfladen se, at der var flere tagsten der lå skævt for hinanden, og rækker der ikke var helt lige. Der var ligeledes mindre mosdannelse. 5. Skønsmanden kunne konstatere, at tagstenenes fremspring ved gavlene var af samme størrelsesorden i begge gavle og på begge sider. Indvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne på 1. sal ved et ovenlys konstatere, at der var enkelte løse tagsten.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har nævnt, at der var flere skæve og løse tagsten især på nordtagflade. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at en bygningssagkyndig under den visuelle gen-

	nemgang skal foretage optælling af antal tagsten på tagfladerne for herved at kontrollere om der er samme antal på begge sider. 3. Skønsmanden vurderer, at tagfladerne ved en visuel besigtigelse fremstår som en "normal oplægning af tagsten", når der ses bort fra de tagsten de ligger skævt for hinanden. 3. Skønsmanden har foretaget en stikprøvevis kontrolmåling (2 steder) af dækbredden på tagstenene på nordtagfladen. Denne viser ved enkelt målinger, at dækbredden varierer fra 200 mm til 215 mm. Såfremt der opmåles f.eks. over 6 stk. tagsten giver dækbredden ca. 208 mm, og ved måling over 10 stk. ca. 207 mm. Den gældende dækbredde for de anvendte tagsten er 207 mm. Skønsmanden vurderer, at dækbredden overholder gældende vejledning for oplægning af tagsten. Skønsmanden vurderer ikke, at en bygningssagkyndig under den visuelle gennemgang skal foretage opmåling af dækbredden på tagsten. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal løfte tagsten for at kontrollere om der er foretaget korrekt binding.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Såfremt man ønsker, at der skal være samme antal tagsten på begge tagflader (68 stk.) vurderer skønsmanden, at følgende arbejder skal foretages. 1. Demontering af rygningsssten. 2. Demontering af tagsten på nordtagflade.

	3. Genmontering af tagsten på nordtagflade samt oplægning af en ekstra række. 4. Genmontering af rygningssten. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 43.750,00 incl. moms Skønsmanden gør opmærksom på, at eventuel manglende binding af tagsten ligeledes vil blive afhjulpet i forbindelse med omlægning af tagfladen.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 100 % af udbedringsomkostningerne. Skønsmanden begrundet dette med, at der ikke findes regler for, at der skal være det samme antal tagsten på hver side af en ejendom. Skønsmanden medgiver, at forholdet virker besynderligt, og at man først opdager det ved at tælle tagsten. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 43.750,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.