

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forvitrede tagplader
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener heller ikke, at den bygningssagkyndige har angivet den korrekte karakter til dette punkt. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til det tab han har lidt, som følge af det nævnte klagepunkt, burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Forvitrede tagplader: Den bygningssagkyndige mener, at karakterangivelsen og beskrivelsen i tilstandsrapporten er korrekt på såvel tidspunktet for besigtigelsen som under synsforretningen den xx.xx. 2008. Den bygningssagkyndige havde bemærket karakteren K2 i den tidligere udarbejdede rapport, men vurderede at denne ikke var korrekt angivet. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2005 på side 6 nævnt følgende: Bygning A: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Enkelte tagplader med begyndende afskalling. Karakter K1. Bygning B: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Enkelte tagplader med begyndende afskalling. Karakter K1.

	Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2005 på side 12 nævnt følgende: Bygningskonstruktioner: 8. Tagkonstruktion Bygning A: Tagbelægning – Fiberarmerede bølgeplader. Tagplader med produktionsnr. xx er asbestfri. Bygning B: Tagbelægning – Fiberarmerede bølgeplader. Tagplader med produktionsnr. xx er asbestfri.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et sommerhus opført i 1988. Ejendommen er opført med træbeklædning på facader. Tagkonstruktionen er udført med eternittagplader. Der er tilhørende carport/udhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 3 gange før købet. Klager besigtigede ejendommen alene første og tredje gang. Under den anden besigtigelse var ejendomsrådgiveren til stede. Ejendommen købes den xx.xx.2005 og overtages den xx.xx.2006. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Asbestfrie tagplader: I forbindelse med at ejendommen skal sælges får klager udarbejdet en tilstandsrapport.

	Af denne rapport fremgår, at tagbelægningen har fået karakteren K3 og en mere uddybende tekst angående forholdet om de asbestfrie plader. Klager er i forbindelse med handlen blevet tvunget til at give et afslag på kr. 30.000,00 på grund af denne karakter og beskrivelse. Klager oplyser videre, at han ikke kan forstå hvorledes en karakter kan ændre sig fra K2 i den første rapport til K1 i den næste rapport og til K3 i den sidste rapport. Klager mener det er misvisende, at karakteren er højere i den første rapport, bliver mindre i den næste for til sidst at blive større igen. (K2 – K1 – K3). Klager har ikke bemærket utætheder eller andet ved taget. Klager kontakter herefter sin advokat der tilråder at rejse sagen ved Ankenævnet for Huseftersyn.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forvitrede tagplader	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: Sommerhus: 1. Skønsmanden kunne på sydtagfladen se afskalninger i tagpladerne i kanten ved overlæg samt krakeleringer i bølgetoppe. 2. Skønsmanden kunne på nordtagfladen se enkelte afskalninger i tagpladerne i kanten ved overlæg. 3. Skønsmanden kunne se mindre mosdannelse på nordtagfladen. 4. Skønsmanden kunne konstatere, at produktionsnummeret angiver asbestfri tagplader. Carport og udhus: 5. Skønsmanden kunne på tagfladerne se få afskalninger i tagpladerne samt få krakeleringer i bølgetoppe. 6. Skønsmanden kunne konstatere, at produktionsnummeret angiver asbestfri tagplader.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at karakterangivelse på et forhold som dette enten skal angives ved K1 eller K3. Skønsmanden begrundet dette med, at en karakter som K2 alene angives for alvorlige forhold der ikke medfører skade på andre bygningsdele.

	2. Skønsmanden vurderer, at skaderne har/kan udvikle sig over tid. 3. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige under sin besigtigelse har været opmærksom på, at der er anvendt asbestfrie tagplader, idet dette fremgår af tilstandsrapporten. 4. Skønsmanden vurderer, at tagpladerne på nordtagfladen samt de fleste på sydtagfladen kan ligge i en del år endnu. Skønsmanden vurderer derfor, at der indenfor overskuelig tid kan/skal udskiftes nogle tagplader på sydtagfladen. 5. Skønsmanden vurderer, at tagpladerne på carport og udhus kan ligge i flere/mange år endnu. 6. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har angivet karakteren K1 der har været dækkende for forholdet den xx.xx. 2005. 7. Skønsmanden vurderer dog også, at den bygningssagkyndige burde have angivet i en note, at der kan/vil udvikle sig skader som følge af, at der er anvendt asbestfrie tagplader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige alene har begået fejl og forsømmelser ved ikke at nævne i en note, at der kan udvikle sig skader som følge af, at der er anvendt asbestfrie tagplader.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder kan foretages løbende. 1. Udskiftning af B7 tagplader på sydtagfladen som løbende reparation indenfor overskuelig tid. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for:

	Kr. 7.500,00 incl. moms Skønsmanden vurderer, at udskiftning af alle tagplader på såvel sommerhuset som på carport og udhus kan udføres for: 1. Udskiftning af alle B7 tagplader på sommerhus, carport og udhus - ca. 175 m². 2. Bortkørsel af eks. demonterede tagplader. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 75.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 19 - 20 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 35 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften til reparationsarbejder at udgøre: Kr. 2.625,00 incl. moms Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften til udskiftning af taget at udgøre: Kr. 26.250,00 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.