

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tag/tagkonstruktion 2. Revne i sokkel
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Bygevej 12° C.
Øvrige forhold:	Klager oplyser, at der er tegnet ejerskifteforsikring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Forligsmuligheder blev drøftet, men idet indklagede ikke mente der er fejl i rapporten, ønskede han ikke at drøfte sagen yderligere.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Tag/tagkonstruktion
Ad. 1: Klagers påstand:	Der er blevet udarbejdet tilstandsrapport, da vi købte huset. Nu ved salg har vi fået udarbejdet en ny tilstandsrapport. Der er store afvigelser i de 2 rapporter, som vi ikke forstår. Vi kan ikke forstå, at et tag, som kun havde fået 2 anmærkninger, hvoraf den ene blev udbedret, på 4½ år kan blive så dårligt. At der ikke har været en gangbro i tagrum mod vest er ikke noget nyt. Vi har heller ikke pillet ved isolering. Sådan forholdt det sig også, da vi overtog huset, uden at det blev påpeget og nu er det altså en mangel. De ældningstegn, som nu er en K3'er og dermed en kritisk skade kan umuligt blot være opstået på 4½ år. De må også have foreligget på købstidspunktet, uden at de er omtalt i tilstandsrapport da vi overtog huset.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved en gennemgang i tagrummet fandtes ikke noget aftegninger på spær og lægter efter vandindtrængen ej heller åbninger i tagskifer. Der er tegn på utætheder i den ene skotrende, træunderlaget er opfugtet. Denne er klart ikke 5 år gammel, da træet så ville have været mørknet anderledes.

	Taget er malet få år før min gennemgang og ser generelt stadig godt ud bortset fra mindre områder, hvor malingen nu er afskallet og der er her forvitring i eternitskiferne. Forholdet var ikke gældende ved udarbejdelse af tilstandsrapport.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ejendommen er opført i 1967. Taget er belagt med eternitskifer, som efterfølgende er blevet malerbehandlet for ca. 10 år siden. I tagrum ses misfarvning af skotrendeplanker som følge af fugtindtrængning. På besigtigelsestidspunktet kunne der ikke måles fugt. Ved gavl er lægter med gamle fugtrender, hvor der kan presses vand ind, som følge af udformningen af gavlhængen. Der er en enkelt åbning ved skiferpladerne, som ikke er tæt samt enkelte revnede skiferplader. Det ses, at der er foretaget reparation/udskiftning af enkelte plader. Udvendig ses afskalling af maling, primært på nordsiden. Klager oplyser, at taget ikke har været utæt og at han ikke har foretaget nogen form for reparation eller malerarbejde. Ved skotrende ses begyndende rust på "hæfter" samt delvis åbne samlinger. Gangbroen er udført med plader i hovedfløjen. Øvrige steder er gangbroen udført med et enkelt bræt, som mangler ca. 4 meter i at nå ud til de 2 gavle.

Ad 1. Konklusion:	Der er i perioden fra udarbejdelse af første tilstandsrapport og til nu sket en nedslidning, dels af tagmalingen, dels af skotrender. Det er skønsmandens opfattelse, at indklagede har beskrevet det sete, som det var på besigtigelsestidspunktet, dog uden at nævne, at taget var malet og at der var udført delvise reparationer af taget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det må betragtes som en mindre fejl ikke at anføre, at taget er malerbehandlet samt manglende gangbro.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Forlængelse af gangbro ud til begge gavle samt ekstra brædder ved de steder, hvor der er udlagt 1 bræt. Samlet udgift kr. 3.600. Der er ikke kalkuleret på udskiftning af taget.
Ad 1. Forbedringer:	Der foreligger ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Revne i sokkel
Ad. 2: Klagers påstand:	Der gives en K3'er til soklen, idet der er en revne mod syd og vest. Disse revner beskrives som ældre sætningsskader uden betydning for bygningen. Når der er tale om en ældre sætningsskade, er det i vores forståelse ikke noget, som blot er sket i løbet af de 4½ år, som vi har ejet huset. Når der er tale om en ældre sætningsskade, taler det for, at den også har været til stede, da vi overtog huset og den burde således have været nævnt i tilstandsrapporten den gang. Da den ikke er det, bør forsikringen dække skaden.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Vedr. finrevner og facademur fastholder jeg, at der er tale om mindre spændingsrevner. I den ny tilstandsrapport nævnes, at revnerne vurderes "uden risiko for bygningens stabilitet" så er K3 uforståelig.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der er flere spændingsrevner i soklen samt mindre revner. Mod syd ses 2 revner, som har et videre forløb op i murværket. Det ses, at begge revner er forsøgt udbedret med fugegummi, men at dette er gået løst. Mod vest ses revner under stuevindue.

Ad 2. Konklusion:	De konstaterede revner i soklen mod syd samt under stuevindue mod vest har givetvis været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapport. Revne mod syd, som var delvis sløret med fugegummi, kunne være vanskelige at konstatere. Det er efter skønsmandens opfattelse ikke belæg for at give de konstaterede revner mod syd karakteren K3.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at de konstaterede revner burde have været anført med karakter K1 eller K2 i rapporten.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Opkradsning/injeksering af revner med efterfølgende efterpuds, kr. 2.800.
Ad 2. Forbedringer:	Der foreligger ingen forbedring.