

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revner i tagplader
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt 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 – Revner i tagplader: Den bygningssagkyndige mener ikke, at der på besigtigelsestidspunktet har været revner i tagpladerne, idet han i så fald ville have beskrevet disse i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige kan dog ikke huske huset nærmere ud over, at sælger havde udført en del arbejde som selvbygger. Han oplyser, at der via ejendomsmægleren skulle være blevet betalt et beløb på kr. 8.000,00 excl. moms til klager som erstatning for manglende rygningssplader og dårlige fugleklodser. Den bygningssagkyndige oplyser, at han ikke har genbesigtiget huset efter at klagen er fremkommet. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den x.xx..2007 på side 6 nævnt følgende: Pkt. "Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges": Loftet synet fra lemmen. Der var ingen gangbro og kun lidt plads. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende:

	Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Tagfladen med nogen nedbøjning og mos. Tagrygning skal repareres mod syd. Karakter K1. Fugleklodser skal eftergås. Skotrenden skal eftergås. Karakter K1. Note: Se ejers medd. Pkt. 8.5: Udvendigt træværk ved tag Udragende remender med blødhed, de sydlige. Udhængsspær og vindskede nedbrudt (syd og vest). Karakter K2. Pkt. 8.6: Tagrender/tagnedløb Tagrender med utæthed og ujævnt fald. Der mangler tagrende på et stykke. Karakter K2. Pkt. 8.12: Isolering Isolering nedtrådt. Misfarvet træ under skotrende. Note: Der kan med fordel efterisoleres til 300-350 mm. Husk at tilslutte aftræk og føre dette over taget. Aftræk bør laves fra tørretumbleren. 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 1962. Ejendommen er opført med pudsede og malede facader. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og eternittagplader. Der er tilhørende garage/udhus.

	Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Under den første besigtigelse var ejendomsmægleren til stede. Under den anden besigtigelse deltog også et familiemedlem. Ejendommen købes den xx.xx..2007 og overtages den xx.xx.2007. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Revner i tagplader: I forbindelse med at der manglede 2 rygningssplader mod syd, kontaktede klager ejendomsmægleren og den bygningssagkyndige, idet der kom sne ind på loftet. Klager gør opmærksom på, at hun ikke har modtaget kr. 8.000,00 + moms fra ejendomsmægleren til udbedring af ovennævnte forhold. I foråret 2007 kontakter klager et firma der skal foretage afrensning og maling af tagfladerne. Firmaets repræsentant gør opmærksom på, at de fleste tagplader er revnede, hvorfor de ikke kan udføre det omtalte arbejde. Klager kontakter herefter en tømrermester der afgiver et tilbud på tagudskiftning. Klager kontakter på dette tidspunkt også sin advokat. Advokaten kontakter ejerskifteforsikringsselskabet, der besigtiger ejendommen og meddeler tilbage, at skaden vil blive erstattet dog med fradrag af selvrisko på kr. 30.000,00. Klagers advokat fører herefter en korrespondance med den bygningssagkyndige, og ender med at indgive sagen for Ankenævnet.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revner i tagplader	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der var mosdannelser på alle tagflader. 2. Der kunne ses revner i tagpladerne fra terræn. Ved sydgavlen var der monteret 2 stk. nye rygningsplader der ikke passede i profilet med de eksisterende. 3. Fra stige og ved gang på tag kunne ses, at der var revner i stort set alle tagplader. 4. På vinkelbygningens tagflade kunne ses et mindre antal revner. Der kunne ses revner der var forsøgt tætnet med elastisk fugemasse.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at revnedannelserne i tagpladerne uden vanskelighed kunne fastlægges ved en visuel besigtigelse af tagfladen. 2. Skønsmanden vurderer, at der var revnedannelser til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering af eks. Tagplader m.v. 2. Montering af nye lægter og tagplader. 3. Montering af taghætter. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 94.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 46 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50 % af udbedringsomkostningerne, samt hele værdien af nye lægter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 53.000,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden indledte forligsforhandlinger, idet han gjorde klart over for parterne, at han vurderede, at den bygningssagkyndige havde begået fejl og forsømmelse på klagepunktet. Parterne indgik herefter forlig på klagepunktet som følger: Erstatningsbeløbet svarer til klagerens selvrisiko på kr. 30.000,00. Den bygningssagkyndige indbetaler herefter kr. 30.000,00 incl. moms til klagerens advokat inden 14 dage. Skønsmanden gjorde opmærksom på, at der yderligere ville fremkomme en faktura fra Ankenævnet.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.