

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	K.K. klager over at de har fået konstateret flere alvorligere skader / fejl på husets tagkonstruktion, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	K.K. skal i gang med at indrette 1. salen og har i den forbindelse den xx.xx.2005 fået husets tagkonstruktion eftergået af en ingeniør, der fastslår, at den udførte tagudskiftning ikke er forsvarligt udført, idet bl.a. spærfødderne ikke er forsvarligt forankret. Spær er rettet tilfældigt op, med lunger til følge og der er ikke udført vindafstivning m.m. I julen 2005 har K.K. oplevet at spærkonstruktionen, på grund af sne på taget, har sat sig yderligere, ligesom hoveddøren bandt og der opstod revner i murværk over hoveddøren og flere vinduer. K.K.'s ingeniør vurderer, at det vil være nødvendigt at udskifte hele tagkonstruktionen for at udbedre forholdet. K.K. mener skaderne burde være nævnt i tilstandsrapporten og kravet er Kr. 600.000,- ud fra opgørelse fra tømrer. Forholdet er meldt til ejerskifteforsikringen, der har vedkendt skaden, dog ud fra at der kan ske en udbedring af forholdet ved indvendige reparationer af spær m.m., herunder forankring af spærfod og vindafstivning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. har forklaret, at ved hans udarbejdelse af tilstandsrapporten den xx.xx. 2003, var tagrummet under renovering og nærmest fremstod som en byggeplads på besigtigelsestidspunktet, bl.a. lå der byggematerialer og disse ting gjorde at han ikke kunne vurdere skaderne, idet arbejderne ikke er afsluttet. Disse ting nævner han i tilstandsrapporten,

	side 10 af 17, note, punkt 8.15 – tagetage: <i>"Tagetagen er ikke udnyttet, dog er der bygget en ny tagterrasse. Manglerne i det ufærdige loftrum er ikke beskrevet i denne rapport, da loftet er under renovering."</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet – 20°C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. ----	Ved besigtigelsen var tagetage – loftrummet nærmest ryddet og K.K. oplyste, at sådan havde det også været, da de havde overtaget huset i 2004. Det er oplyst, at selve tagdækningen er skiftet i 1997. Nu var flere af de konstaterede forhold klart synlige, bl.a. manglende – utilstrækkelig forankring af spærrene – se billede 2 – 3, delvis – interimistisk vindafstivning – se billede 4 - utilstrækkelig forankring af gavl. Syns- og skønsmanden kan derfor ikke vurdere hvorledes tagrummet har været "tilgængeligt" i xx 2003 og må forholde sig til det skrivende i tilstandsrapporten. Såfremt B.B. ved sin besigtigelse i 2003 havde kunnet se væsentlige konstruktionsmæssige forhold, burde B.B. have nævnt dette med karakteren K3 eller UN. Dette kan i midlertidig ikke fastslås ud fra tagetagen, idet forholdene ved besigtigelsen ikke kendes yderligere. Ved en udvendig besigtigelse af tagfladerne bemærkedes mindre lunger på tagfladerne, på begge sider. Se billede 5 – 6. Der er dog ikke tale om større nedbøjning – lunger end hvad der må forventes i forbindelse med, at man retter en ældre tagkonstruktion op og B.B. har derfor ikke, ud fra den udvendige besigtigelse, haft grund til at anføre UN til tagkonstruktionen, såfremt han vurderer, at den mindre nedbøjning ikke giver risiko for skade. Ved den udvendige besigtigelse ved tagrenden, bemærkedes at undertaget ikke var afsluttet korrekt og mangler afslutning. Dette burde være nævnt i tilstandsrapporten som K1.

Ad 1. Konklusion:	Det er i orden for de byggesagkyndige, at undtage forhold fra tilstandsrapporten, når der gives en begrundelse herfor. På side 6 / 17 er der direkte 2 afkrydsningsfelter til bygningsdele som enten er "gjort" utilgængelige eller normalt er tilgængelige, men ikke har kunnet besigtiges. I dette tilfælde kunne B.B. godt have krydset af i punkt 2 og angivet, at tagetage var under renovering, men det ville næppe have afklaret noget og ejerskifteforsikringen tilbyder normalt almindelig dækning under punkt 2. I 2003 var der ingen fast kutyme for hvordan byggesagkyndige løste problemerne, med "rum under renovering". Det blev både skrevet under skader – noter og / eller under punkt 2, side 6.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. har nævnt, at han har undtaget skaderne i tagetage og at parterne derved er blevet gjort opmærksomme herpå. Forholdet kunne godt være nævnt tillige under punkt 2, side 6.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det indgår ikke i syns- og skønsmandens gennemgang, at vurdere om en udbedring kan ske indvendig fra eller ej. Sker den indvendig fra, skal det være under forudsætning af, at der statisk siges god for løsningen. Omkostningerne til en indvendig forstærkning – ved 32 spærfødder, vindsafstivning og forankring af gavlspar, skønnes til. Kr. 200.000,- excl. følgearbejder i tagetage, idet rummet p.t. fremstår rå, men inkl. malerarbejde i stueplan efter indfræsning af forankring m.m.

Ad 1. Forbedringer:	Forbedringen sættes til 20 %, idet taget har ligget i 10 år og levetid sættes til 50 år.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	