

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagkonstruktion
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Tagkonstruktion: Den bygningssagkyndige havde ikke bemærket noget usædvanligt ved taget på beboelsen under besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten eller i forbindelse med genbesigtigelsen af ejendommen. Den bygningssagkyndige mener indledningsvis, at han har beskrevet forholdene korrekt, og at dette gælder for såvel beboelsen som for garagen. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2008 på side 9 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Ved tagfod mod syd og mod nord mangler enkelte skumbølgeklodser mellem de nederste tagplader og de nederste taglægter. Karakter K1. Beboelse: Pkt. 8.6: Tagrender/tagnedløb Omkring nedløbsrøret under tagrenden mod vest er den nederste rørholder rustanløben. Karakter K2. Under tagrenden mod syd er enkelte rørholdere rustanløbne og den øverste rørholder

	omkring nedløbsrøret under samme tagrenden er også rustanløben. Karakter K2. Garage: Pkt. 8.5 Udvendigt træværk ved tag I sternen mod vest er flere sternbrædder nedbrudte. Karakter K2. Efter den fælles besigtigelse af taget på beboelsen under skønsforretningen erkender den bygningssagkyndige, at han burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten vedr. den dårlige tagbelægning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1965. Ejendommen er opført med facader i gule mursten. Tagkonstruktionen er oprindeligt udført med bjælkespær og vandret tagdækning. I 1980 – 1981 er der udført gitterspær med rødbrune eternittagplader. Der er tilhørende garage og udhus/skur. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Under begge besigtigelser var ejendomsmægleren til stede. Ejendommen købes den xx.xx..2008 og overtages den xx.xx..2008. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Tagkonstruktion: I forbindelse med ombygning af ejendommen nedtages bl.a. lofterne, og da der opstår et regnvejr ser klager, at der kommer

	vand ned i bryggers og i 2 værelser. Klager kontakter en tømrer der meddeler, at taget er så dårligt at det skal udskiftes. Klager tager herefter kontakt til xx for at få endnu en vurdering på tagets tilstand. xx udtaler ligeledes, at taget skal udskiftes. På garagen falder der en del af sternen ned, og klager kan herefter se, at der er nedbrydning i bagvedliggende trækonstruktion. Klager kontakter herefter den bygningssagkyndige der oplyser, at han vil genbesigtige taget på beboelsen og garagen og herefter vende tilbage til klager. Klager modtager herefter en skrivelse hvori den bygningssagkyndige afviser at være erstatningspligtig. Klager kontakter herefter Ankenævnet for Huseftersyn.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagkonstruktion	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning af tagpladernes overflade på begge tagflader. 2. Der kunne konstateres revner i tagplader. 3. Der kunne konstateres afskalninger i tagplader. 4. På garagen kunne konstateres nedbrudt stern og nedbrydning i spær med nordvest og sydøst. 5. Sternene på garagen mod nordvest og sydøst var delvist demonteret. Indvendig besigtigelse i tagrum: 6. Der kunne konstateres fugning af enkelte huller i tagplader. 7. Der kunne konstateres opfugtning på enkelte af tagpladernes bagside. 8. Der kunne konstateres, at der tidligere havde været tagpaptag på ejendommen, idet de oprindelige bjælkespær var synlige. 9. Indvendigt i garagen kunne konstateres, at der i hjørnet mod nordvest var fugtattegninger på væggen.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den byg-

	ningssagkyndige burde have opdaget det dårlige tag på beboelsen, idet taget er nedbrudt og fyldt med afskalninger. Den bygningssagkyndige burde have angivet tagets tilstand i tilstandsrapporten og anvendt karakteren K3. 2. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet vedr. nedbrydning af sternen på garagen. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige har angivet den korrekte karakter K2. 3. Skønsmanden vurderer også, at den nedbrudte trækonstruktion bag sternbrædderne ikke kunne ses før disse var blevet demonteret, hvorfor den bygningssagkyndige ikke har kunnet beskrive dette forhold. 4. Der er blevet oplyst, at der i det indvendige hjørne tidligere var monteret en bordplade, og at garagen delvist var fyldt op med diverse inventar og lign. Skønsmanden vurderer derfor ikke, at den bygningssagkyndige ved en stikprøvevis kontrol nødvendigvis skulle opdagge, at der var fugtaftegninger på væggen i hjørnet under bordpladen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold angående tagdækningen på beboelsen, men ikke har begået fejl og forsømmelser vedr. forholdet om den nedbrudte trækonstruktion på garagen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages på beboelsesbygningen. 1. Eksisterende tagplader og lægter nedtages og fjernes. 2. Der udføres ny lægtning med godkendte lægter. 3. Der oplægges nyt eternittag B7. 4. Diverse afdækninger og stillads.

	Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 143.750,00 incl. moms Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages på garagen. 1. Eksisterende stern nedtages og fjernes. 2. Taget i det nordvestlige hjørne demonteres, og nedbrudt træ udskiftes. 3. Der monteres ny stern. 4. Der monteres nyt tag i det nordvestlige hjørne. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 23.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Beboelsesbygningen: Skønsmanden vurderer med baggrund i eternittagets alder på ca. 28 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 40 % af udbedringsomkostningerne samt med tillæg af forskelsprisen fra gl. lægter til nye lægter, idet de nye lægter opfylder de nye skærpede krav. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 62.000,00 incl. moms Garage: Skønsmanden vurderer med baggrund i garagens alder på ca. 43 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 18.800,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Beboelsesbygningen: Da klager og den bygningssagkyndige ikke var klar til at drøfte et forligsforslag der ville

	blive fremlagt af skønsmanden, kunne der ikke opnås forlig. Garage: 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.