

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9030

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder i undertag
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten, og ej heller angivet den rigtige karakter. 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 – Utæt undertag: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet ved undertaget er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige oplyser at der i forbindelse med, at den første tilstandsrapport blev udarbejdet, var enkelte huller i undertaget, samt gennemføringer ved aftrækskanaler hvor der ikke var udført korrekt tætning, hvorfor forholdet blev benævnt med K3. I den efterfølgende rapport konstaterer den bygningssagkyndige, at hullerne i undertaget er blevet udbedret, men at gennemføringerne for aftræk stadig mangler at blive tætnet. Den bygningssagkyndige angiver herefter karakteren K2. Den bygningssagkyndige har ikke bemærket hullerne i undertaget ned langs med spær. Den bygningssagkyndige mener, at undertaget svarer til andre undertage af samme type og med samme alder.

	Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den 26.09.2008 på side 9 nævnt følgende: Pkt. 8.10: Undertage/understrygning Undertag er ikke korrekt afsluttet ved aftræks- og skorstengennemføringer. Aftræk fra sauna er ikke ført gennem tag (sauna er pt. ikke i anvendelse). En del rep. foretaget af undertag. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var delvist overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1973. Ejendommen er opført med facader i mocca mursten. Der er tilhørende kælder. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær, og tagdækningen med brune betontagsten. Der er undertag og 10 mm afstandslister. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 3 gange før købet. Under den ene besigtigelse var der en tømrer til stede. Ejendommen købes den xx.xx.2008 og overtages den xx.xx.2009. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Utætheder i undertag: Klager oplyser, at forholdet vedrørende det dårlige undertag er kendt før købet af ejendommen. Det er aftalt mellem køber og sælger, at sælger skal udbedre forholdet, og at der efterfølgende skal udføres en ny tilstandsrapport hvoraf det skal fremgå, at forholdet er udbedret. Efter overtagelsen opdager klager, at det

	regner ind i tagrummet, idet isoleringen på loftet er opfugtet. Klager gør også opmærksom på, at der har været fygesne på loftet. Klager kontakter en tømrer der gennemgår undertaget og herefter oplyser, at der ikke er foretaget reparationer af huller i undertaget. Klager kontakter herefter en rådgiver, der gennemgår ejendommen. Rådgiveren oplyser, at undertaget er nedbrudt og at det skal skiftes. Klager kontakter den bygningsagkyndige der afviser at være erstatningspligtig for klagepunktet. Klager fremsender herefter materialet til Ankenævnet for Huseftersyn og anmoder om at der udføres syn- og skøn.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utætheder i undertag	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. At undertaget var flosset og nedbrudt langs med fodblik. Indvendig besigtigelse i tagrum: 1. At der var enkelte huller i undertaget midt mellem spærfaq. 2. At der var huller i undertaget ned langs med spærhovedet ved ca. 70 – 80 % af alle spær. 3. At undertaget flere steder havde karakter af at være nedbrudt. 4. At der ikke var udført korrekt afslutning af undertag ved skorstene. 5. At der var utætte gennemføringer i undertag ved aftræk. 6. At der var udført enkelte reparationer af huller i undertaget midt mellem spærfaq.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at alle ovennævnte forhold (1 – 5) var til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have angivet i tilstandsrapporten, at der var mange huller i undertaget især ned langs med spær.

	3. Skønsmanden vurderer, at forholdet burde være angivet med karakteren K3, idet der er risiko for vandindtrængen i tagrummet og dermed skade på andre bygningsdele. 4. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige har nedsat sin karakter fra den første besigtigelse til et lavere niveau på et forkert grundlag, idet der er mange huller i undertaget, og dermed risiko for skader på andre bygningsdele.
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. tagsten 2. Fjernelse af lægter og afstandslisters 3. Fjernelse af eks. undertag 4. Montering af nyt undertag - plastfolie 5. Montering af nye afstandslisters 6. Montering af nye godkendte lægter 7. Genmontering af tagsten 8. Diverse stilladsarbejder Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 195.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 36 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 45 % af udbedringsomkostningerne for undertaget. Skønsmanden vurderer også, at materialeudgiften til nye afstandslisters og godkendte lægter kan henregnes til forbedringsudgifter. Skønsmanden vurderer ikke, at følgearbejder såsom demontering og genmontering af tagsten m.v. kan indregnes som forbedringsudgifter.

	Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 31.250,00 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.