

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Hængende gavlspær
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet 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 – Hængende gavlspær: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet har udviklet sig i tiden der er gået fra udfærdigelsen af tilstandsrapporten og til dato. Den bygningssagkyndige havde bemærket, at skiferpladerne ved tagfoden og op langs med gavlen havde åbnet sig, men han havde ikke bemærket, at tagudhænget på sydfacaden også havde hældning mod øst. Den bygningssagkyndige oplyste, at der var foretaget arbejder med nyt udhæng, underbeklædning, gavlbeklædninger umiddelbart før han udfærdigede tilstandsrapporten. Yderligere skulle der være blevet demonteret en stolpekonstruktion ved opsatte bure under den overdækkede og lukkede terrasse. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx. 2005 på side 8 nævnt følgende: <i>Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning</i> <i>Taget:</i> <i>Alge- og mosdannelser ses på tagflader</i> <i>Karakter K0.</i> <i>Visse tagplader ses at "åbne sig" for hinanden.</i>

	<i>Karakter K1.</i> <i>Tagflader:</i> <i>Visse tagplader ses at "åbne sig" for hinanden.</i> <i>Karakter K1.</i> <i>Pkt. 8.11: Ventilation</i> <i>Tagrum:</i> <i>Bør ventileres i nødv. omfang via kip, gavle og udhæng. Således bør ventilation ske over isolering/under tagplader ved udhæng i nødv. omfang.</i> <i>P.t. ses tendens til at isolering lukker for vent. ved udhæng.</i> <i>Der ses fugt på tagpladeundersider.</i> <i>Karakter K2.</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet med sol 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 lysbrune mursten. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og tagdækning er skiferplader. Der er tilhørende carport og udhus/skur. Den overdækkede terrasse er blevet lukket mod syd og øst. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Under begge besigtigelser var ejendomsmægleren til stede, og tilstandsrapporten blev gennemgået i forbindelse med den anden besigtigelse. Klager havde under gennemgangen fokus på det indvendige i huset og ikke meget på det ydre. Ejendommen købes den xx.xx.2006 og overtages den xx.xx.2006.

	Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Hængende gavlspær: Klager blev først opmærksom på forholdet efter overtagelsen og indflytning af ejendommen. Klager kontaktede den bygningssagkyndige, der besigtigelse taget og udfærdigede et notat den xx.xx.2006. Klager kontakter herefter en tømrer, der beregner en overslagspris på udførelse af reparationsarbejdet. Klager oplyser også, at der trænger vand ind ovenpå underbeklædningen, da tagrender hælder så meget, at vandet løber over. Klager kontakter endnu engang den bygningssagkyndige, der ved skrivelse af den xx.xx.2008, afviser at være erstatningspligtig. Klager har haft kontakt til ejerskifteforsikringsselskabet, der ligeledes har afvist at dække skaden. Klager henvender sig herefter til Ankenævnet for Huseftersyn.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Hængende gavlspær	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Tagudhæng, underbeklædning, stjern, tagrende m.v. hænger en del på de sidste ca. 2,5 – 3,0 m mod sydøst. 2. Der kunne ses fugtaftegninger på underbeklædningsbrædder samme sted. 3. Under den nederste skiferplade kunne ses, at den yderste lægte var flækket 4. Flere skiferplader åbner sig for hinanden, især ved tagrende og op langs med gavl. 5. Tagryggen havde hældning mod gavle. 6. At tagudhæng, underbeklædning, stjern, tagrende m.v. også hænger ved øvrige hjørner, dog meget mindre. Indvendig besigtigelse i tagrum: 1. Gavlspær + det næste spær der er placeret ca. 400 mm herfra "hænger" i lægterne.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet skyldes, at det yderste spær ikke er understøttet på remmen. 2. Skønsmanden kan ikke afgøre om remmen tidligere har været ført ud til bæring af spæret, eller om den er blevet skåret af i forbindelse med udførelse af nyt udhæng, underbeklædning, stjern og gavl-

	beklædning. 3. Skønsmanden kan på foto dateret den xx.xx. 2006 se, at tagudhæng hælder samme sted. Ligeledes kan ses at de samme skiferplader åbner sig. 4. Den bygningssagkyndige har fremsendt et foto til skønsmanden, modtaget den xx.xx. 2009, der skulle være optaget den xx.xx. 2006. Dette foto er stort set identisk med ovennævnte foto fra den xx.xx. 2006. 5. Skønsmanden vurderer, at der har været nedbøjning til stede ved tagudhæng mod sydøst på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten, da de i tilstandsrapporten nævnte "åbne" skiferplader indikerer en nedbøjning. 6. Skønsmanden kan ikke afvise, at der er sket en udvikling i skaden fra tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten den xx.xx. 2005 og til den xx.xx. 2006 og yderligere frem til dato. 7. Som følge af pkt. 6 og den meget mindre nedbøjning ved de øvrige hjørner der er synlige d.d. vurderer skønsmanden, at der er en sandsynlighed for, at der ikke har været synlige nedbøjninger på disse steder på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold ved det sydøstlige hjørne, men ikke ved de øvrige hjørner.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages ved det sydøstlige hjørne: 1. Sternbrædder på det nederste stykke i gavlen mod sydøst demonteres og genmonteres.

	2. Underbeklædning på ca. 2 – 3,0 m demonteres og genmonteres langs med facaden mod sydøst. 3. Der opstilles søjle med donkraft, og hjørnet hæves forsigtigt. 4. Bærende bjælke monteres i loftsrum efter hævning af hjørnet. 5. Nye lægter ved udhæng monteres fra udvendig side af sydgavl som erstatning for de knækkede. 6. Tagrende tilpasses nye forhold. 7. Diverse reparationer. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 18.750,00 incl. moms Skønsmanden vurderer, at løsningen indenfor relativ kort tid burde udføres i alle hjørner, uanset at deformationen er væsentlig mindre på disse steder. Udgiften hertil indgår dog ikke i ovennævnte omkostninger, men skønsmanden anslår de samlede omkostninger for de øvrige 3 hjørner til: Kr. 25.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, at der skal beregnes forbedringsudgifterne af udbedringsomkostningerne, idet der er tale om et konstruktivt forhold uden fornyelse af væsentlige bygningsdele. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 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. Den bygningssagkyndige ville dog gennemtænke sagen, og eventuelt vende tilbage til klager.

	Skønsmanden ville udfærdige sin erklæring og fremsende den til Ankenævnet for Huseftersyn.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.