

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9053

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder gennem tag, herunder: a) Fugtproblemer på ydervæg b) Vandindtrængen gennem køkkenloft c) Vandindtrængen over køkkenvindue d) Fugt på isolering/vindspærre e) Vandansamling på dampspærre
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 – Utætheder gennem tag: Alle de nævnte underpunkter er afledt af utætheder gennem tag. Den bygningssagkyndiges repræsentant mener ikke, at forholdet er visuelt synligt for en bygningssagkyndig der skal udføre en tilstandsrapport. Den bygningssagkyndiges repræsentant mener derfor, at det er en skjult skade. Den bygningssagkyndiges repræsentant henviser til, at skaden ifølge oplysninger skulle være blevet udbedret af sælger. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 6 nævnt følgende: Pkt. Bemærkninger: Der er ikke adgang til skunkrum mod nord.

	Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 3.1: Facader/gavle Der er opfugtet murværk på ydervæg under tagrende, bl.a. ved terrasse. Note: Er udbedret og udtørring kan konstateres. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 2002. Ejendommen er opført med facader i røde mursten.. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær, og tagdækningen med sorte betontagsten. Der er tilhørende carport udført som vognly. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 3 gange før købet. Under den første besigtigelse var ejendoms-mægleren til stede. Under den anden besigtigelse var køber sammen med en tømrer til stede. Under den tredje besigtigelse var køber alene. Ejendommen købes den xx.xx.2007 og overtages den xx.xx.2007. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Utætheder gennem tag: Klager har været opmærksom på punkt 3 i tilstandsrapporten vedr. opfugtet murværk

	før køb af ejendommen. I købsaftalen er indføjet et pkt. 7.4 hvor sælger skal garantere, at forholdet udbedres ved hans regning, og at køber herefter ønsker foretaget et syn og skøn af en fagmand. Efter indflytning opdager klager imidlertid i forbindelse med regnvejrs over et par dage, at der trænger vand ind ved vindueslysnings i køkkenet, og at der stadigvæk er mørke aftegninger på murværket under tagrenden ved terrassen. Der trænger dog ikke vand ind ved terrassesiden. Klager kontakter sin advokat og ejerskifteforsikringsselskabet. Ejerskifteforsikringsselskabet besigtiger omfanget, og taget demonteres på et område mod syd bl.a. ved ovenlysvinduerne. Forsikringsselskabet melder tilbage til klager, at der ikke er noget galt med taget og ovenlysvinduerne på sydsiden. Efter yderligere et par måneder begynder det at dryppe ned ved køkkenvinduet mod nord, hvorefter ejerskifteforsikringsselskabet endnu engang kontaktes. Tagsten fjernes i et område, og man finder ud af, at samlingen mellem undertaget og fodplade for fodblik ved tagfod ikke er udført korrekt, og at der kan trænge vand ned bag pladen og ned i hulmuren. Der går et stykke tid før taget udbedres/reableres, og der trænger i den periode vand ned gennem isolering, dampspærre og loft i køkken. Taget på nordsiden repareres i hele facade-længden ved at der monteres en bane pap fra undertaget til fodplade og fodblik. Forsikringsselskabet har herefter meddelt klager, at man vil afvente for at se, om udbedringen har været tilstrækkelig før der foretages udbedring af de øvrige tagflader. Klager har herefter ikke konstateret ind-
--	---

	trængende vand.
--	-----------------

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Utætheder gennem tag	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses mørke områder på gesims over vindue til værelse mod syd. 2. Der kunne ses mørke områder på gesims over terrassedør mod syd. 3. Fugtmåling mod syd viser et varierende indhold stort set på hele gesimsen på ca. 20 – 40 % RF, og på facaden på ca. 10 – 20 % RF. 4. Der kunne se mørke områder på gesims flere steder mod nord. 5. Fugtmåling mod nord viser et varierende indhold stort set på hele gesimsen på ca. 40 – 90 % RF, og på facaden på ca. 10 – 60 % RF, dog ved vinduer op til ca. 70 % RF. 6. Ved en visuel besigtigelse af taget er tagrende, fodblik og tagstenene ved tagfod udført korrekt. Indvendig besigtigelse i køkken: 7. Der kunne ses fugtaftegning på vinduesoverligger og på gardiner. Der kunne ikke registreres fugt ved måling.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående:

	1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har nævnt forholdene i tilstandsrapporten, og at han sandsynligvis er blevet oplyst om, at forholdet var udbedret. 2. Skønsmanden vurderer, at klager har været bevist om forholdet, idet der indgår et særskilt punkt i købsaftalen herom, hvor klager betinger sig, at forholdet udbedres af sælger indenfor en periode på 14 dage, og at der efterfølgende skal foretages en besigtigelse af en sagkyndig. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at en højere karakter end K1 ændrer betydningen af, at klager har været bevist om forholdet, og at dette skulle udbedres af sælger. 4. Skønsmanden vurderer også, at årsagen til skaden ikke kan konstateres ved en visuel besigtigelse. 5. Skønsmanden vurderer ikke, at fugtaftegningerne indvendigt ved vinduesoverliggeren i køkkenet kunne konstateres af den bygningssagkyndige, da disse først er opstået efterfølgende.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer med baggrund i sagens bilag, at følgende udbedringsarbejder sandsynligvis skal foretages. 1. Tagsten, lægter og afstandslister demonteres på ca. den nederste 1,0 m af tagfladen mod syd samt på vinkelbygningens tag. 2. Der monteres en bane pap eller lign. svarende til den udbedrede nordside. 3. Efter udbedring genmonteres afstandslister, lægter og tagsten. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder

	kan udføres for: Kr. 24.500,00 incl. moms Skønsmanden har fået oplyst, at omkostningerne til de udførte udbedringsarbejder på tagfladen langs med nordfacade udgør: Kr. 20.000,00 incl. moms Skønsmanden vurderer herefter, at de samlede arbejder kan udføres for: Kr. 44.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes forbedringsudgifterne af omkostningerne, da der sandsynligvis er tale om en udførelsesfejl, og da der ikke indgår nye dele med forlænget levetid.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da stedfortræderen for den bygningssagkyndige ikke mente, at der var begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.