

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9058

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt.1 Indtrængning af vand i tilbygning pga forkert lagt undertag samt for lille hældning på taget.
Klagers påstand:	Krav Udbedring af taget så det er udført korrekt og tæt. (kravet udgør ca. kr. 17000 svarende til ca. 1/2 af købers selvrisko – idet ejerforsikring/xx og sælger betaler øvrige omkostninger til udbedring)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser at have begået fejl – og oplyser bl.a. at taget kun er besigtiget fra terræn pga udgravninger. Det er oplyst at der er uafsluttede arbejder vedr. tilbygninger som man må forholde sig til.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret ikke oplyst ved udarbejdelsen af HE-rapporten. Ved skønsmødet var det tørvejr.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapporten er udført/dat. xx.xx. 2008 Ejendommen er overtaget af køber/klager d.xx.xx. 2008

	Vandindtrængning konstateres umiddelbart efter overtagelsen - d. 6/5-2008 i forbindelse med at murer istandsætter skorsten/tag og benytter vandslange på taget. Murer afmonterer efterfølgende nogle tagsten og det konstateres at undertag er udført ukorrekt ved tilbygninger og med for lille taghældning. Ejerskifteforsikringsselskab/ xx besigtiger d. xx.xx.2008 Div. breve mellem xxog BB. Klage indgået til Ankenævnet d. 7/5-2009 xx accepterer dækning af skaden over ejerskifteforsikringen og anlægger efterfølgende regres mod BB. xx har indgået forlig med sælger således at sælger betaler ca. 50% af afhjælpningen af manglerne ialt kr. 25000 Herefter udgør klagers krav mod BB – halvdelen af klagers oprindelige selvrisiko – halvdelen af kr. 34000 = kr. 17000 . xx opgiver regressagen under hensyn til "sagens holdbarhed" og omkostningerne ved at gennemføre regressagen.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad pkt.1	Ejendommen er oprindelig opført i 1946 i murværk, tagsten på tag med høj rejsning (ca. 45 grader) og med udnyttet 1.sal. Efterfølgende er ejendommen forsynet med 2 tilbygninger i 2006 og 2007 – tilbygning 1 på ca. 32 m2 mod syd – samt tilbygning 2 på ca. 7 m2 mod nord . Tilbygningerne er udført med en taghældning på ca. 9 grader og således at det oprindelige tag med stor hældning i en glidende overgang fortsætter over tilbygningerne med lav hældning. Ejendommen fremstod ved skønsmødet udvendigt i filset murværk og med tagbelægning i dobbelt falsede betontagsten. Ved HE besigtigelsen var der udført en sandblæsning, men ikke en filsning og tagkanter manglede færdiggørelse. Ved skønsmødet har KK oplyst at murer i forbindelse med istandsættelse af skorsten/tag skulle bruge vand/vandslange på taget og at man herved konstaterede at der løb vand ind i huset. Efter dette blev taget åbnet (nogle tagsten blev afmonteret) og det kunne konstateres at der ikke var fast tag under den lave del af taget og at afvandning af undertaget ikke var udført korrekt iht producentens oplysninger ved tagfod og murværk. KK oplyser at der efterfølgende er kommet vand ind 1 gang i forbindelse med slagregn. Ved skønsmødet blev oplyst at der ikke var synlige skjolder eller fugt indvendigt i bygningen – der blev derfor ikke foretaget en indvendig besigtigelse.

BB oplyste at renoveringsarbejdet ved besigtigelsen ikke var afsluttet og at der var flere opgravninger men at alle tagflader kunne ses fra terræn. Taget var ikke helt færdigt og der var ingen fugtskjolder indvendigt eller noget usædvanligt udvendigt.

Ved skønsmødet kunne konstateres at tagsten ved tagfod var ført ud midt i tagrenden og at der ikke var monteret fodblik ved overgang mellem undertag og tagrende. (under tagsten)
Det var ikke muligt at se ind under tagsten ved tagrender idet der var placeret et ventilationsbånd. (se fotos)

Der kunne ikke konstateres fugtskader eller anden indikation af at undertaget skulle være udført forkert.

Falstagsten medfører normalt stor tæthed i tagfladen således at det er meget små vandmængder der trænger ind til undertaget og videre derfra via undertag, fodblik til tagrender .

Der var ikke indikation af fugtskader i/ved murværk ved tagrender.

BB kunne have anført at der ikke var monteret fodblik og ingen synlige fugtskader / eller undlade disse bemærkninger idet der ikke var synlig indikation af fugt/skader på murværk – men det egentlige problem er at der ikke er udført et fast undertag på den del af taget med lav hældning og at afslutninger på undertaget samtidig er ukorrekte.

Disse forhold er skjulte mangler som kun kan/kunne konstateres ved at åbne tagkonstruktionen.

Den udførte sandblæsning af facaderne havde ifg. BB medført at disse var dækket af støv således at alle dele af facaderne var "murfarvet/støvet" således at den øverste lægte var samme farve som murværk og derved fremstod som murværk.

Skjulte fejl/mangler dækkes normalt af en

	ejerskifteforsikring – og Nykredit har accepteret dækning. xx opgiver efterfølgende regressagen under hensyn til "sagens holdbarhed" og omkostningerne ved at gennemføre regressagen efter et forlig med sælger om betaling af kr. 25000 (ca. 50% af udbedring) BB beskriver at der er manglende byggearbejde, men det er en mangel at BB ikke beskriver mere præcist hvilke byggearbejder der mangler at blive udført og hvilke dele af huset der evt. ikke er besigtiget p.g.a. opgravninger m.v.. Disse mangler vurderes ikke at have haft afgørende betydning i denne sag.
Konklusion vedr. pkt. 1	Konklusion Huseftersynet dækker synlige skader / eller synlige forhold som kan udvikle sig til skader. Det er min opfattelse at BB ikke har begået fejl under hensyn til de foreliggende oplysninger og synlige forhold – herunder følgende : 1. I sælgeroplysninger er svaret nej til utætheder i tag eller skader omkring inddækninger. 2. Der var ingen synlig indikation af fugt eller skader indvendigt eller udvendigt ved HE eftersynet. 3. Det ukorrekte undertag og fejl ved tagkanter ved undertaget i tilbygningerne er ikke visuelt synligt og kræver afmontering af tagsten for at kunne ses og vurderes. 4. Den manglende montering af fodblik vurderes ikke som en væsentlig mangel når tagbelægning er dobbelt falsede tagsten og der ikke er synlig fugt / skader på murværk. 5. Det fremgår at der er uafsluttede arbejde ved tilbygningerne. (dog er dette ikke specificeret). Det er derfor uklart for alle parter hvad der specielt er tænkt på – Denne bemærkning tolkes som en generel oplysning om ejendommen.

	Se de i rapporten medfølgende fotos.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er, at den byggesagkyndige – iht reglerne for huseftersyn ikke har begået fejl.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Et usikkert overslag udgør ca. kr. 50.000 (først efter åbning af konstruktionen og en beskrivelse af det krævede udbedringsarbejde kan beløbet fastsættes med større sikkerhed)
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke drøftet
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag Fotos til dokumentation af de synlige forhold ved skønsmødet d. 29/6-2009.