

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9059

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Tagpladernes tilstand på sommerhuset 2. Tagpladernes tilstand på udhuset
Klagers påstand:	Klager og klagers repræsentant mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager og klagers repræsentant mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Tagpladernes tilstand på sommerhuset: Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten, idet tag og tagplader ikke var visuelt synlige på tidspunktet for besigtigelsen. Den bygningssagkyndige fremhæver yderligere, at der i sælgeroplysninger ikke er henvist til utætheder i taget. Den bygningssagkyndige har ikke bemærket fugtafregninger på loftsbrædder. Den bygningssagkyndige mener, at taget er blevet fejlet og flere steder rensat for mos m.v., og at det ikke p.t. fremtræder som under besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2009 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning: Rygning ses ej helt ret, se også p. 5.1. Iflg. sælger har rygning altid ”dryppet” lidt.

	Tagflader ses med megen alge- og mosvækst, som holder på fugten, se også pkt. 8.2. Karakter K2. Pkt. 8.2 Tagfald: Tagflader ses med lav hældning, jf. fab's anvisninger. Herved opnås større slid på tagflader, se og pkt. 8.1 Karakter K2. Ad pkt. 2 – Tagpladernes tilstand på udhuset: Den bygningssagkyndige mener, at ondulinpladerne har taget skade af ælde og sollys, og at tilstanden er, hvad man kan forvente af et tag udført med denne type tagplader. Den bygningssagkyndige mener heller ikke, at taget og tagplader på udhuset var visuelt synlige på tidspunktet for besigtigelsen, men at de var tildækket med grannåle, mos m.v. Den bygningssagkyndig har ikke nævnt noget i tilstandsrapporten om taget på udhuset, men har alene bemærkninger i denne om udvendigt træværk og om tagrender.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1972. Ejendommen er opført med facader i træ. Der er tilhørende udhus. Tagdækningen på sommerhuset er udført med eternittagplader. Tagdækningen på udhuset er udført med ondolineplader. Under skønsforretningen forklarede klagers repræsentant, at huset var blevet besigtiget sammen med ejendomsmægleren 1 gang før købet.

Ejendommen købes den 6. marts 2009 og overtages den 1. april 2009.

Klager forklarer:

Ad pkt. 1 – Tagpladernes tilstand på sommerhuset:

Klagers repræsentant forklarer, at man efter overtagelsen opdager, at der i forbindelse med regnvejr kan trænge vand ind gennem taget og ned i stue, værelser m.v.

Klager kontakter en tømrermester der i forbindelse med besigtigelse af taget ser, at der er mange revner i tagpladerne. Han gør også opmærksom på, at der er fugtaftegninger på lofterne.

Klagers repræsentant forklarer, at mos på tagpladerne befinder sig i bølgebunde, og at revnerne findes sig på toppen, hvorfor disse altid har været synlige.

Klagers repræsentant oplyser, at tømrermesteren enkelte steder har fjernet mos m.v. på taget for at se, om der også skulle være revner i bølgebunde.

Klagers repræsentant forklarer også, at nedslaget i købsprisen er givet som et almindeligt afslag, da der ikke var badeværelse i huset. Ejendomsmægleren havde i forbindelse hermed oplyst, at det var normalt at anføre i købsaftalen, at et afslag blev givet på grund af de skader der var nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor det ikke fremgår, at afslaget blev givet som følge af det manglende bad.

Ad pkt. 2 – Tagpladernes tilstand på udhuset:

Klagers repræsentant oplyser, at det er tømrermesteren der opdager, at tagpladerne deformeres, og at der er krakeleringer på bølgetoppe.

Klagers repræsentant oplyser iøvrigt, at

	taget ikke er utæt, men at man er utilfreds med, at der ikke er nævnt noget i tilstandsrapporten om skaden på pladerne.
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagpladernes tilstand på sommerhuset	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses mosdannelser på tagflader, især mod sydvest og sydøst. 2. Der kunne ses revner i bølgetoppe på stort set samtlige tagplader. 3. Der kunne ses afskalninger i tagplader flere steder. 4. Der kunne ses algevækst. 5. Der kunne ses revnet rygningsskive. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne ses aftegninger fra fugt på træloft enkelte steder. 2. I stuen kunne ses og mærkes fugt på gulvtæppet umiddelbart under en fugt-tegning på loftet.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at der har været revner i tagpladerne på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer også, at disse har været visuelt synlige for en bygnings-

	sagkyndig på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. 3. Skønsmanden vurderer, at tagets tilstand burde have udløst en karakter K3 – kritisk skade. 4. Den bygningssagkyndige burde have oplyst under bemærkninger pkt. 2 på side 6, såfremt taget ikke var visuelt synligt 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.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering og fjernelse af eksisterende tagplader. 2. Montering af nye tagplader Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 24.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 37 år, at forbedringsudgifterne iflg. levetidstabeller kan fastsættes til 46 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 11.270,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da klagers repræsentant oplyste, at man ønskede alle udgifter dækket til et nyt tag, og da den bygningssagkyndige ikke mente at have begået fejl, kunne der ikke opnås forlig.

Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Tagpladernes tilstand på udhuset	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses opbøjninger eller deformation af pladernes kanter ved langsgående overlæg. 2. Der kunne ses krakeleringer på pladernes bølgetoppe flere steder. 3. Der kunne ses en langsgående samling i ondulinepladerne. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne ikke ses tegn på utætheder indvendigt på loft.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have bemærket forholdene i tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer også, at disse har været visuelt synlige for en bygnings-sagkyndig på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. 3. Skønsmanden vurderer, at tagets tilstand burde have udløst en karakter K3 – kritisk skade, idet det sandsynligvis kun er et spørgsmål om relativ kort tid, før taget bliver utæt. 4. Den bygningssagkyndige burde have oplyst under bemærkninger pkt. 2 på side 6, såfremt taget ikke var visuelt synligt på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering af eksisterende ondulineplader. 2. Montering af nye ondulineplader. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ondulinepladernes relative korte levealder, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 2.400,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da klagers repræsentant oplyste, at man ønskede alle udgifter dækket til et nyt tag, og da den bygningssagkyndige ikke mente at have begået fejl, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.