

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9153

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Skader på tag
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet 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 – skader på tag: Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx. 2007 på side 8 ikke nævnt nogen skade vedr. tagkonstruktionen. Den bygningssagkyndiges repræsentant mener ikke, at taget er ringere end andre tage med samme alder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1977. Ejendommen er opført med facader i røde mursten. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær og tagbelægningen er eternit-tagplader. Der er tilhørende dobbelt garage. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 4 gange før kø-

	bet. Huset stod tomt. Under besigtigelserne havde han haft en murer og en "altmuligmand" med, da det er det første hus de har købt. Ejendommen købes den xx.xx. 2007 og overtages den samme dag. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – skader på tag: Klager opdager først skaderne, da han modtager en ny tilstandsrapport i forbindelse med, at de ønsker at sælge huset. Klager kontakter herefter ejendomsmægleren og den "nye" bygningssagkyndig der fortæller, hvorledes de kan anmelde skaden ved Ankenævnet for Huseftersyn. Klager har ikke bemærket vandindtrængen gennem taget, og ej heller fygesne på loftet. Klager har efter overtagelse af huset foretaget udskiftning af vinduer og efterisoleret.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skader på tag	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der var mindre mosbelægning på begge tagflader, dog mest på nordtagfladen 2. På nordtagfladen kunne ses revner i ca. 8 – 10 tagplader 3. På sydtagfladen kunne ses 1 revnet tagplade ved tagskrue 4. På begge tagflader kunne ses, at kanten på tagpladerne var flossede, dog mest på de nederste tagplader ved tagrende 5. Tagpladernes rødbrune farve var ”falmet” som følge af tidens tand Indvendig besigtigelse i tagrum: 6. Der var ingen bølgeklodser ved tagryggen 7. Der kunne ikke ses vandindtrængen på isolering eller træværk i tagrum, eller på lofter
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: A. Skønsmanden vurderer, at der har været revner til stede i tagpladerne på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Enkelte af revnerne kunne dog have været dækket af mos. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3. B. Skønsmanden vurderer, at de flossede

	kanter har været til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet gør, at der er nærliggende risiko for, at der kan opstå skade på andre bygningsdele. C. Skønsmanden vurderer, at der har manglet bølgeklodser ved tagryggen på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3, da der under særlige forhold kan være risiko for indtrængen af fygesne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningsagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold, dog med følgende tilføjelse. Skønsmanden vurderer ikke, at tagets udseende eller beskaffenhed kan siges at være anderledes set i forhold til andre tage med samme alder, dog skal der ikke forekomme revner. Skønsmanden vurderer heller ikke, at hele taget nødvendigvis skal udskiftes på nuværende tidspunkt, da taget anses at kunne holde i flere år endnu, når ovennævnte tiltag er foretaget, og der udføres en løbende vedligeholdelse.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af revnede tagplader 2. Udskiftning af den nederste række tagplader med de værste "flossede" kanter 3. Montering af bølgeklodser ved kip Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 31.000,00 incl. moms

Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 33 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 44 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 13.640,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndiges repræsentant vedstod sit tidligere fremsatte tilbud om pr. kulance at betale kr. 10.000,00 + moms i alt kr. 12.500,00 incl. moms til dækning af forholdet. Parterne ønskede dog en endelig afgørelse truffet i Ankenævnet for Huseftersyn.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.