

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedbøjning af tagkonstruktion over garage samt følgeskader heraf i ydermur.
Klagers påstand:	Klagers krav er udbedring af skade incl. opretning af eksisterende skadesbillede. Jf. tilbud i sagen udgør udbedringsudgiften incl. opretning kr. 342.625,00. Ejerskifteforsikringen tilbyder klager, at dække kr. 187.000,00 (kr. 192.125 - selvrisiko kr. 5.000) som dækker udbedring af skaden, men ikke opretning og med en løsning som medfører forringelse idet det medfører en lavere lofthøjde i garagen. Kravet overfor indklagede opgøres jf ovenstående til kr. 155.625,00. Ejer oplyser supplerende, at de konstaterer og anmelder skaden til ejerskifteforsikringen xx den 04-10-2021. De reklamerer ikke overfor den bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener ikke at skaderne var tilstede eller visuelt kunne konstateres ved besigtigelsen den 09-03-2020. Supplerende oplyses at indklagede ad flere omgange over en længere årrække, har udarbejdet rapporter på ejendommen: 06-06-2011-Energimærke, 25-10-2011-Tilstandsrapport, 07-06-2018-Tilstandsrapport samt 09-03-2020 som er den omhandlende tilstandsrapport. Ingen af rapporterne beskriver skader af relation til klagepunktet. Indklagede oplyser endvidere, at der er foretaget teknisk revision af en af de tidligere tilstandsrapporter som heller ikke nævner omtalte skader, hvilket underbygger, at skaderne ikke var tilstede ved den tekniske revisors kontrol på ejendommen. Endvidere oplyser indklagede, at den tekniske revisor skulle være undertegnede skønsmand. Indklagede oplyste, at han ikke lå inde med rapporten længere. Ved henvendelse til Sikkerhedsstyrelsen d.d. har det ikke været muligt at spore en sådan teknisk revisionsrapport på ejendommen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp.10 °C og tørt
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Nedbøjning af tagkonstruktion over garage samt følgeskader heraf i ydermur.	Der kan konstateres en mindre sænkning i tagrygning ved overgang fra beboelse til rygning på garage samt en tilsvarende ved flugtning langs tagrygning på garagen. Der kan konstateres flere revnedannelser i garagens ydermur mod øst (udvendigt og indvendigt) ligesom det kan konstateres, at muren er ude af lod – værst midt på facaden og tiltagende opefter.
Ad 1. Konklusion:	Skadesbilledet viser tegn på sætning og udskridning af spærfag på garagen. Det vurderes ud fra skadesbilledet, at spærene er underdimensionerede over garagen pga manglende stivhed i spærkonstruktionen. Udskridningen har medført vandret pres på facademuren mod øst, hvorfor den på et tidspunkt har forårsaget revnedannelser i muren.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er udarbejdet den 09-03-2020. Skønsmanden kan ikke redegøre for tidspunktet for skadens opståen, hvorvidt den er sket før eller efter den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapport. Følgende kan tale for, at skaderne kan være opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse: • Klager har fjernet fast reolinventar som kan have været understøttende – uanset det ikke var tiltænkt som sådan, • Klager først anmelder skaden til ejerskifteforsikringen mere end 1½ år efter tilstandsrapportens datering, • Klager ikke anmelder skaden til BS, • Ejerskifteforsikringen ikke inddrager BS i klagesagen, • BS har besigtiget ejendommen 3 gange med års mellemrum uden at konstatere skaden. Det er skønsmandens opfattelse, at der mangler underbyggende forhold der taler for at skaderne skulle være visuelt konstaterbare på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Jf. tilbud i sagens bilag udgør udbedring af skade kr. 342.625,00 for den af klager indhentede løsning. Der foreligger dækningstilsagn fra ejerskifteforsikringen på kr. 187.000,00 (kr. 192.125 - selvrisko kr. 5.000) som dækker en alternativ løsning valgt af ejerskifteforsikringen. Differencen i udbedringsudgiften jf. ovennævnte udgør således kr. 155.625,00. Skønsmanden finder ikke anledning til at betvivle de foreliggende håndværkertilbud.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af skaderne medfører ingen forbedring af ejendommen i form af sparet vedligeholdelse, længere levetid eller andre forhold.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ikke drøftet forlig i sagen
Ad 1. Eventuelt:	