

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. 2 x 5000 kr. i selvrisiko i forbindelse med ejerskifteforsikringen. (Ventilation af rygning og undertag ved gavl samt rygningsssten). 2. Økonomisk tab som følge af en manglende brandsikring ind til nabo.
Klagers påstand:	Byggesagkyndig har ikke udført sit arbejde grundigt nok. De 2 punkter som ejerskifteforsikringen dækker, taler for sig selv. At ejerskifteforsikringen dækker, må tages som udtryk for at der er forhold som ikke er i orden. Der mangler 3-4 ventilationer på den ene side af taget, hvilket kan ses med det blotte øje. Dette skulle der have været lavet en bemærkning om og ikke været noteret under risiko. (Her henvises der til skade nummer 4 - Grå. Jeg, som ikke sagkyndig bliver ikke orienteret korrekt og er i den tro, at tingene er i orden. Da det beskrives, at der ikke ses nogen følgeskader (under risiko) og der ikke er yderlige bemærkninger. At der ikke ses nogen følgeskader, er ikke korrekt, da der ses mørke pletter på undertaget på en stor del af det lyse undertag... som tegn på skimmelsvamp? Hvis byggesagkyndig var gået op på loftet, ville han kunne have set manglen som af BR 1985 er ulovlig (brandsikringen ind mod nabo). Dette med sit blotte øje, da muren ikke når taget i top og i siderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	På vegne af (BS) ved (KC). Der er tale om en tilstandsrapport, der er udarbejdet den 28. april 2021 og med revision den 4. maj 2021, altså for over 3 år og 11 måneder siden. I forhold til klagen, så henviser klager til at hvis forholdene havde fremgået af en tilstandsrapport, så ville ejerskifteforsikringen ikke have dækket forholdene omkring rygningen og undertagets afslutning ved gavlen, hvilket formentlig er helt korrekt. Men at de ikke ville have dækket det, hvis det fremgik af tilstandsrapporten, er ikke ensbetydende med at forholdene var til stede ved den bygningssagkyndiges gennemgang og udarbejdelse af tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen foretager en individuel vurdering af, om der er tale om forhold, som adskiller sig væsentlig fra tilsvarende ejendommen af samme alder og stand, og hvorvidt dette i ejerskifteforsikrings stand udgør en skade. Vi har tidligere modtaget henvendelse fra klager den 27. februar 2025, hvor der bl.a. fremgår følgende vedrørende rygningen og undertaget:

Skønsmandens erklæring

Forhold 1. Udbedring af tagryg.

Der er blevet konstateret flere forhold omkring rygning, herunder synlige skruer, manglende ventilationsbånd og stor afstand mellem tagsten og rygningsten.

Henset de mange mangler der er omkring rygningen og at der både i 2019 og 2021 er blevet lagt nyt undertag på ejendommen og at man i den forbindelse har haft rygningen af og måske ændret toplægte til en højere udgave end den oprindeligt har været på ejendommen. På trods af, at der ikke kan konstateres nogen skader på ejendommen, kan den nærliggende risiko for skade ikke afvises.

Forhold 2. Fastgørelse af undertag til endegavl.

Der er konstateret at undertag ikke er hæftet fast til endegavl i begge ender. Der kunne ikke konstateres nogen skader som følge af den manglende fastgørelse af undertag.

Henset at undertag ikke er ældre end det er, kan det ikke afvises, at det udgør en nærliggende risiko for skade og derfor omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen skriver, at der ikke kan konstateres nogen skader på ejendommen, men det er deres (ejerskifteforsikringens) vurdering er der kan være nærliggende risiko for skader, på trods af at der i forbindelse med deres gennemgang ikke er konstateret skader. At ejerskifteforsikringen vurderer dette, er ikke ensbetydende med at der skulle have været skrevet noget i tilstandsrapporten, igen med henvisning til at der ikke er nogen tegn på skader.

I forhold til det foto, som klager har vedhæftet af undertaget, ved gavlen, hvor man kan se noget af undertaget der hænger ned, så vil jeg i den forbindelse henvise til vedhæftet foto, som er taget af den bygningssagkyndige den 28. april 2021 i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvor der ikke ses noget problem med undertag ved gavlen. (Se billed 4).

Ud over forholdene, som ejerskifteforsikringen har valgt at dække, alene ud fra deres vurdering af, at de mener der kan være risiko for skader, selv om de ikke har konstateret aktuelle tegn på skader, mener klager også at vi skulle have beskrevet noget omkring brandsikring, hvor der er fremlagt nogle fotos, der er taget mellem undertaget og tagbelægningen, altså et sted der normalt ikke er visuelt synligt. Den bygningssagkyndige må i udgangspunktet forudsætte at bygninger og konstruktioner er lavet korrekt, og når der er tale om skjulte forhold, har den bygningssagkyndige ikke nogen mulighed for at vurdere forholdene. Desuden kan det ikke afklares, hvordan forholdene er lavet på den anden side af en mur, hvor der kan være lavet tiltag i forhold til brandadskillelse. Det

Skønsmandens erklæring

	vurderes ikke, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende. Derfor kan vi ikke anerkende nogen erstatningspligt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet og vindstille. Temp. 12 °C
Øvrige forhold:	Forhold 1. Forhold omkring ventilation af rygning og undertag ved gavl. Ejerskifteforsikring dækker forholdet, men afventer udbedring til der har været afholdt syn og skøn. Dog afholder forsikringstager selv selvriskoen på 2 gange 5.000,00 kr. Forhold 2. Brandsikring ind mod nabo. Forholdet dækkes ikke. I henhold til ejeroplysninger: På spørgsmålet om hvor mange år du har ejet ejendommen, er svaret 33 år. På spørgsmålet om hvor mange år du har boet på ejendommen, er svaret fra februar 2004 til nu. På spørgsmålet om taget har været utæt, er svaret nej.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Ventilation af rygning og undertag ved gavl	Huset er et rækkehus fra 1987. Med et bebygget areal på 67 m². Boligareal på 115 m², heraf 48 m² tagetage i henhold til BBR. Se foto 1-4. Huset er beliggende i et boligområde i terrænklasse 3. Tagkonstruktion af hanebåndsspær, taghældning på omkring 45°. Se foto 5 - 6. Tagbelægning er udført med røde vingetagsten af tegl. Se foto 1-4. Undertag udført af banevare/tekstil. Se foto 5. Undertag er skiftet ud mod have i 2019 og ud mod sti/adgangsvej er skiftet i 2021 oplyst ved skønsmødet, begge undertage før udførelse af indklagede tilstandsrapport samt revision 1. I revision til tilstandsrapport af 4. maj 2025 er oplyst at undertag er fra 2014. S&S skønner at undertaget mod have er fra 2014 som noteret i revision 1 af 4. maj 2025. Undertag fra 2014 (iht. Revision 1 i tilstandsrapport) (2019 oplyst ved skønsmødet) ud mod have ved gavl til det fri er defekt. Se foto 7 og foto tilsendt af KC fra BS' besigtigelse, foto 7/1. Undertag ved kip i begge sider af rygning er defekt i gavlvæg ind mod nabo. (Brandsektioneringen). Se foto 8-9 og foto tilsendt af KC fra BS' besigtigelse, foto 8/1. Ventilation af tagrum og ned langs skråvægge og ved tagfod er mangelfuld. Der er monteret 4 stk. undertagsventiler ved kip til højre for gangbro ud mod sti ved gavl til det fri i undertag udført i 2021. Se foto 10-12. Der er mindre områder med misfarvninger på undertagsdug mod have. Se foto 11. (Der skønnes ikke at have været misfarvninger eller andre fugtrelaterede synlige forhold til stede ved BS' besigtigelse). Se foto tilsendt af KC fra BS' besigtigelse, foto 8/1. Der kan konstateres enkelte rygningsten som ikke ligger helt korrekt (forskubbet sig) ved gavl til det fri og gavl ind mod nabo. Konstateret fra terræn. Se foto 13.

Skønsmandens erklæring

	(Det vurderes ikke at have været synligt, at konstatere ikke korrekt placerede rygningssten ved BS' besigtigelse).
Ad 1. Konklusion:	Undertag: Undertag i begge sider ved gavl ud mod det fri og væg/gavl ind mod nabo skal skiftes, da det er beskadiget. Tagsten og rygningssten samt eternitplader i og ved gavle genmonteres, skal monteres korrekt og være tætte i samlinger. Skaderne skønnes ikke at have været til stede ved BS's besigtigelse. Undertag ud mod have var på besigtigelsestidspunktet cirka 2 år gammelt, i henhold til det oplyste ved skønsmødet. I henhold til revision 1 til tilstandsrapport af 4. maj 2025 var undertag på besigtigelsestidspunktet cirka 7 år gammelt og undertag ud mod sti var helt nyt. Skaderne skønnes at have udviklet sig over tid og vil forsat gøre det. Desuden understøttes dette forhold af tilsendte billeder af KC, taget under BS' besigtigelse, hvor det fremgår, at der ikke er defekter på undertag ved begge gavle. Undertags overgang til gavle vurderes ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt. Forholdet vurderes at skyldes manglende fast underlag i overgang mellem spær og væg ind mod nabo og gavl ud mod det fri, da der ikke er udført foranstaltninger til at imødegå undertag i at blafre og dermed bliver beskadiget. (Gennemføringer i tag mod sti er ikke udført og fastgjort håndværksmæssigt korrekt, hvilket indikerer standarden af undertagets udførelse. Se foto 12,14-16). Rygningssten: Rygningssten skal monteres korrekt og skal udføres i forbindelse med udbedringen af undertag. Skaderne skønnes ikke at have været til stede ved BS's besigtigelse. Tagbelægning ud mod sti var ny oplagt ved BS's besigtigelse. Forholdet vurderes at skyldes den håndværksmæssige udførelse og at tagsten/rygningssten har forskubbet sig i tiden efter BS's besigtigelse. Ventilation:

Skønsmandens erklæring

	Der skal udføres korrekt ventilation af tagrum og ned langs skråvægge.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Undertag: Ingen fejl og forsømmelser på besigtigelsestidspunktet. Rygningssten: Ingen fejl og forsømmelser på besigtigelsestidspunktet. Ventilation: Ingen fejl og forsømmelser på besigtigelsestidspunktet. (Tilstandsrapport vurderes delvis retvisende). Vurdering/karakter skønnes dog ikke at være retvisende af S&S. (Begrundelse) Skade nr. 4. - Skaden er rapporteret Grå – mindre alvorlig skade. S&S vurdere, at en rød (gul) vurdering ville have været en retvisende karakter, set i lyset af en meget kort historik, der ikke kan konkludere, at der ikke er skade eller en skade under udvikling. Undertag var forholdsvis nyt ud mod have og undertag ud mod sti var helt nyt og ventilation var udført mangelfuld. Forholdet er dog beskrevet og der er gjort opmærksom på problemet. Der er noteret følgende skade under punkt: Skader inde i beboelse – Beboelse – 1. sal - Tagrum. Skade nr. 4 Vurdering: Grå Skade: Ventilation i tagrum er mindre end almindeligvis anbefalet. Risiko: Der kan ikke ses følgeskader. Bemærkning: -
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Undertag:

Skønsmandens erklæring

	Forholdet kan ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS. da der ikke skønnes synlig skade ved BS' besigtigelse, hvorfor rapporten er retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen skade.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen .
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Brandsikring ind mod nabo.	Huset er et rækkehus fra 1987. Med et bebygget areal på 67 m². Boligareal på 115 m², heraf 48 m² tagetage i henhold til BBR. Byggetilladelse af 19. juni 1986 i henhold til Helsingørskommune, bygningsinspektoret. Rækkehuset er et enderækkehus, dermed kun en nabo. Se foto 1-4. I loftrum kan konstateres at væg/brandsektioneringen ind mod nabo er udført af betonelementer og er ikke i kontakt med tagbelægning, hvilket kan konstateres igennem den defekte undertagsdug på begge sider af kip. Se foto 8-9. Undertag skønnes intakt på besigtigelsestidspunkt og derfor kunne den manglende brandsektionering ikke konstateres da undertag dækker for den bagvedliggende konstruktion - skjult forhold Se punkt Ad 1. Undertag og foto 17-18 samt foto tilsendt af KC fra BS' besigtigelse, foto 8/1.

Skønsmandens erklæring

Ad 2. Konklusion:	Der skal udføres brandsektionering/brandadskillelse mellem de boligenheder og brandadskillelsen skal føres helt op til tagbelægning og være helt tæt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS. da der ikke skønnes synlig skade ved BS' besigtigelse, hvorfor rapporten er retvisende.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen synlig skade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen overslag.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.