

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 10005

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlkonstruktion af tag.
Klagers påstand:	Klager har anmeldt fejlkonstruktionen af taget til ejerskifteforsikringen, som efterfølgende har besigtiget ejendommen. Dette er kommenteret i et brev, hvor det bl.a. er oplyst, at tilbygning hælder mod syd, udhæng "drypper", tagflade på gl. bygningsdel svajer over en længde på 3-4 meter. Fra tagrum er der konstateret, at 4-5 stk. gl. spær er opklodset op til 7 cm med brædder, lægtestumper og plastkiler. Vindafstivning består af én skrålægte monteret under spær mod sydøst og ingen i vestsiden, hvilket ikke er håndværksmæssigt og statisk korrekt udført. Der er indhentet et overslag fra en tømrermester på ca. kr. 60.000,00 inkl. moms.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede har delvis erkendt fejlen i omtalte tilstandsrapport og har i sit seneste brev tilbudt ejerskifteforsikringsselskabet, at betale halvdelen af udgiften.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Skyfrit, vind ca. 5 sek./m. Temperatur ca. 12 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet og skaderne er anmeldt. Forsikringsselskabet har her i foråret anerkendt skaden, som værende dækningsberettiget. Der er en selvrisko på kr. 25.000,00

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Fejlkonstruktion af tag: Alle vedlagte fotos.	Boligen er et længehus, der vender syd - nord. Mod syd er der blevet opført en tilbygning på ca. 3-4 meter i år 2002. Den nyere tagkonstruktion består af 4 stk. fabriksfremstillede gitterspær, mens de øvrige spær er gl. håndgjorte gitterspær. Fra tagrum kan det konstateres, at de nye spær er ca. 6-7 cm højere ved kip end de gl. spær, hvorved taghældninger ikke passer med de gl. spær. Det er forsøgt rettet ved at opklodse de 3 øverste lægter i hver side på de nærmeste 4-5 gl. spær, dels med brædestykker, dels med lægtestykker og endelig med plastkiler. Der henvises til fotos nr. 7,8,9,10,11 og 12. Derved er lægterne ikke korrekt fastgjorte til spærene, jf. bl.a. foto nr. 9, som viser at sømmet ikke når ned i spæret. Opklodsninger under lægterne på foto nr. 10 lå løse og den øverste opklodsning faldt ned i forbindelse med undersøgelsen. Vindafstivningen er mangelfuld, idet tagkonstruktionen kun er forsynet med én skrålægte under spær i den sydøstlige side. Endvidere er de to murede piller ved ½-stens murværk i gavl mod syd ikke forbundet foroven til tagkonstruktionen, jf. foto nr. 13. Udefra er det synligt at tagpladerne, hvor de nye og gl. plader mødes, stiger op mod rygningspladerne, hvilket passer med opklodsningerne set fra tagrum. Se fotos nr. 14 og 15. Det er ligeledes synligt, at udhæng mod syd "hænger" ligesom de nyere sternbrædder falder mod syd. Se foto nr. 2,4 og 6. Arbejdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Det må vurderes at tagkonstruktionen ikke er udført af faglært tømrer.
Ad.1. Konklusion:	Den midterste del af tagkonstruktionen er meget sårbar over for sug og murværk i gavl mod syd er sårbar i forbindelse med storm/orkan. Tagkonstruktionen lever ikke op til de normale stabilitetskrav.

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	De nævnte forhold har med stor sandsynlighed også været synlige på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udarbejdet. Indklagede har ikke omtalt klagepunkterne i sin tilstandsrapport og har delvis erkendt fejlene. Det må derfor konstateres, at indklagede har udvist manglende omhu i forbindelse med udarbejdelse af rapporten.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring omfatter nødvendigt stillads, nedtagning af tagplader og asbestholdige tagplader skal afleveres til godkendt depot, fjernelse af stern- og vindskedebrædder, lægter. Efterfølgende opretning af tagkonstruktionen, nye lægter, nye stern- og vindskedebrædder og omkring 40 stk. nye tagplader, mens de asbestfrie tagplader må genanvendes, udførelse af korrekt vindafstivning inkl. mur i gavl mod syd. Ifølge ejerskifteforsikringsselskabet er der aftalt et beløb på ca. kr. 60.000 inkl. moms med et tømrerfirma, hvilket er en lav pris, bl.a. har tømrerfirmaet ikke regnet med ca. 40 stk. nye eternittagplader type B6 samt vindafstivning af spær og gavlmur m.m. Et samlet overslag inkl. moms vil ligge på ca. kr. 80.000,00
Ad.1. Forbedringer:	Forbedringer anslås til ca. kr. 25.000,00, hovedsageligt omfattende opretning af gl. spær og nye tagplader.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklagede har i brev til ejerskifteforsikringsselskabet oplyst at ville betale den fulde tømrerregning for reparationsarbejdet, men ønsker det halve beløb, excl. moms, refunderet af forsikringsselskabet. Tilbudet ses ikke at være accepteret af forsikringsselskabet. Endvidere henstår også, hvorledes omkostninger ved behandling af sagen hos ankenævnet skal fordeles.
Eventuelt:	Indklagede har endvidere udarbejdet en tilstandsrapport cirka 1½ år efter den rapport, der er klaget over. Registreringerne under pkt. 8: Tagkonstruktion er ens i begge rapporter.