

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 10084

Besigtigelse d	17.1.2011, kl.9.00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket byggesagkyndig	
Ansvarsforsikringsselskab	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag	

d.	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	På baggrund af klageskema af 10.9.2010, betragtes følgende som klagepunkter. 1. Ulovligt udført skorstensrør, samt ikke anmeldt skorsten (punktet udgår, forholdet er udbedret af klager). 2. Dækning af selvrisko på kr. 5.000, for udskiftning af fejlkonstrueret tag.
Klagers påstand:	Af anmeldelse til xx ejerskifteforsikring fremgår det at der klages der over følgende: Taget er fejlkonstrueret, ved at "isoleringen ligger for tæt på tagbelægningen". Af klageskema af 10.9.2010 fremgår det at ejer klager over tilstandsrapport nr. xx af 02.12.09. i h.t. ovenstående noterede klagepunkter.
Den bygningssagkyndiges forklaring: (udarbejdet af arbejdsgivers repræsentant)	Af mail fra indklagedes firma v.xx af 20.7.2010 fremgår det: "Jeg har nu gennemgået korrespondance, billeder og tilstandsrapport og finder ikke vi er erstatningsansvarlige." Dette standpunkt blev gentaget i forbindelse med den afholdte gennemgang.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Efter tø, og 0 grader.
Øvrige forhold:	Dampbuler over køkken er udbedret den 9.7.2010. Der er ikke ændret på andre forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• Af klageskema til ankenævn fremgår ikke konkret, hvad der menes med fejlkonstrueret tag. Dette fremgår alene af skadesanmeldelsen til xx ejerskifteforsikring, vedlagt som bilag. • Af energimærke udarbejdet af samme konsulent, som har udført TR fremgår det side 1, loft og tag: Loft mod uopvarmet tagrum er skønnet isoleret med 100 mm mineraluld, EM er vedlagt som bilag. • Tagbelægningen er bestående af tagpap på tagbrædder (tagbrædder fremgår af vedlagte foto) • Tagkonstruktionen er bestående af 125 mm. spær, hvilket fremgår af opmåling i udhænget, se foto. • Set indefra er der hanebåndsspærfag, af spæret ses ca. 20 mm. Se foto. • I udhæng ses ikke nogen form for ventilation, se foto. • Ejer oplyse: at der efter hendes overtagelse den 1 marts 2010, er blevet udbedret dampbuler i april. • Den 29.6.2010 efter vejrskift fra 20 til 30 grader kom der en våd plet på gulvet, stammende fra loftet, se foto. • Der har ikke været andre tegn på skader/fejlkonstrueret tag, før skaden kom den 29.6.2010 • Den pågældende del af taget skulle ifølge oplysninger fra klager være udført i forbindelse med en renoivering i 2006.
Ad 1. Konklusion:	Af forholdene på stedet er der vurderet 100 mm isolering (hvilket fremgår af EM), hvilket formodes at være uden konkret viden herom. Der har ikke været tegn på skader før der kom vand den 29.6.2010. Af de forekommende forhold på besigtigelsestidspunktet umiddelbart før den 2.12.2009, har der ikke været synlige skader. At tagkonstruktionen ikke er ventileret i tagudhænget og at der ikke er luft over isoleringen er ikke nødvendigvis nogen fejl. En sådan konstruktion kan konstrueres med en dampspærre af typen hygrodioder. Dampspærre af typen hygrodioder blev også anvendt før 2006.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som følge af at der ikke på besigtigelsestidspunktet har været skader eller tegn på skader. Samt det forhold at konstruktionen som den ses, har været mulig at udføre hånd-

	værksmæssig korrekt. Dette betyder at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl og forsømmelser, i forbindelse med udførsel af TR.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Såfremt taget skal omkonstrueres, til en ventileret konstruktion vurderes det at dette vil koste kr. 125.000 incl moms. Det skal bemærkes at ejerskifteforsikringsselskabet har påtaget sig skaden, så det er alene selvriskoen på kr. 5.000 kr. der søges erstatning for.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er fremsendt forligsoplæg fra xx til ankenævn (bilag i sagen). Det fremsendte forlig er afvist af klager.
Ad 1. Eventuelt	Intet at bemærke.