

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11120

Besigtigelsesdato:	13.12.2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	De efterfølgende klagepunkter er uarbejdet/formuleret ved syns- og skønsforretningen udfra KL's klageskrift og er godkendt af parterne.
-----------------------------	---

	1. Det ønskes vurderet om det er korrekt, at der i undertaget, på besigtigelsestidspunktet, kun har været et hul/en defekt ved undertagsstrammer og om manglen ikke skal være årsags-beskrevet. 2. Rapport angiver ikke at toplægte er meget smal, 25 mm , at kip er uden rygningsbånd og at undertaget ikke er klæbet til fodblik samt at det her er uden fuglegitter. Er disse forhold mangler i rapporten?
Klagers påstand:	Dækning af udgift til ejerskifteforsikringens selvrisikoen på kr. 30.000. Dækning af de skader som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen – summen af 2. afsnit i bilag 5 kr. 5.556,75 excl. moms..
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Svarskrivelsen fra FS af 11.11.2011 til Disciplinær- og klagenævnet. BS bekræftede at han ved inspektion jf. bilag 8 af 24.09.2010 havde godkendt den udførte reparation af undertaget på loftssiden – allonge-listens pkt. 8.10
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet + regn
Øvrige forhold:	Xx gav orientering om at han havde besigtiget ejendommen efter at skaden var påtalt af ejer og at allonge bilag 8 var udarbejdet, da køber havde betinget at anmærkninger i tilstandsrapporten skulle rettes før overtagelsen. Dette kunne først ske efter rapportens udløbsdato derfor denne metode. Det fremgår at bilag at ejerskifteforsikringen har anerkendt denne allonge og at senere konstaterede defekter i undertaget mv. har forsikringsdækning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Det ønskes vurderet om det er korrekt, at der i undertaget, på besigtigelsestidspunktet, kun har været et hul/en defekt ved undertagsstrammer og om manglen ikke skal være årsags-beskrevet.	Ejendommen er fra 1999 og bygning A er med grundplan som et H (2 bygningskroppe med mellembygning) og det er i mellembygningen at defekt i undertaget er iagttaget etc. Se orienteringsfoto 1. Tagbelægning er teglsten og undertag af banevare er af diffusionsåben type i middelsvær tykkelse, der er udført gennemgående over kip på gitterspærerne. Belastning fra strammere til undertagsdugen giver ofte lokal deformering pga. tagdugens begrænsede egenskaber og ses typisk efter nogen tid - se foto 3. Parterne besigtigede loftsrummet ved lem og SS + KL tillige øvrige del, hvor der er gangbro.
Ad 1. Konklusion:	Undertagsreparationen kontrolleret af BS vurderes som værende acceptabelt - se foto 2. Undertagsstrammer er en type med fjeder på plast-fodplade. Denne fastgøres ensidigt på lægtens kant og kendt for at montagen kan blive ustabil/kæntre ved mekanisk påvirkning. Strammere er monteret for at forebygge blafring/støj og til sikring mod at undertagets bevægelser giver slid/defekter ved bl.a. berøring med lægte og tagstensbindere, dersom undertaget skulle bliver slapt. SS kunne ved besigtigelse nu, se flere defekter/huller ved undertagetsstrammere, end beskrevet i rapporten, men er ikke i stand til at tidsbestemme disse i forhold til BS's gennemgang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har korrekt anført defekten i undertaget som K3, men burde, med denne mangel, have tilføjet note, der gav orientering om denne fjederstrammers almindelig bekendte begrænsninger med hensyn til montagen og egenskaberne ved den anvendte undertagstype.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen Ejerskifteforsikringen har jf. bilag meddelt accept på udbedringsudgiften i taget mv..
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	

	Parterne var ikke indstillet herpå.
Ad 1. Eventuelt:	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Rapport angiver ikke at toplægte er meget smal, 25 mm , at kip er uden rygningsbånd og at undertaget ikke er klæbet til fodblik samt at det her er uden fuglegitter. Er disse forhold mangler i rapporten?	Toplægtens tykkelse mv. kan alene konstateres ved destruktivt indgreb. Udførelsen af rygningsbånd er god byggeskik og begrænser adgangen til undertaget for slagregn og fygesne, men vurderes ikke at være et absolut byggeteknisk krav. Om der er udført klæbning mellem undertaget og fodblik vil kræve et destruktivt indgreb af BS. Det manglende fuglegitter ved tagfod er mulig at påvise af BS uden destruktivt indgreb, men er byggeteknisk ikke et absolut krav.
Ad 2. Konklusion:	Forhold som kræver destruktivt indgreb for at kunne bedømmes af BS, er ikke omfattet af denne bygningsbesigtigelses-ordning. En manglende registrering af rygningsbånd og fuglegitter ikke er udført og anses ikke for en rapportfejl, idet kriterier for påtale er om der er skader eller tegn på skader samt mulighed derfor ved en bygningsdel.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Den optimal brugeroplysning vil dog være med orientering/bemærkning om det manglende rygningsbånd og fuglegitter ved tagfod.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Samlet udgift for udførelsen af fuglegitter og rygningsbånd er kr. 6.000, når dette udføres i forbindelse med de øvrige tageftergørelser.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var ikke indstillet herpå.
Ad 2. Eventuelt:	