

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 12110

Besigtigelsesdato:	30. oktober 2012 kl. 8.30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (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):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Der klages over, at der ikke er gjort opmærksom på forkert oplægning af isolering i tagrum. Fejlen har medført opfugtning af spær på grund af manglende ventilation i loftrum. 2.Der klages over fugt i badeværelset på købstidspunktet. Forholdet er efterfølgende blevet udbedret med dækning fra husforsikringen. 3.Der klages over forkert karakter for taget (K0) i rapport xx set i forhold til karakteren (K3) i den tidligere rapport xx.
Klagers påstand:	Klager føler sig fejlinformeret om ventilationsforhold i loftrummet, fugtskader i badeværelset omkring badekarret og om tagets tilstand og resterende levetid. Klager oplyser, at med de korrekte informationer ville der ikke været indgået en købsaftale om ejendommen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede henviser til dårlige forhold for besigtigelse af tagrum på grund af lav højde over gangbro, og betragter de påpegede forhold i tagrummet som skjulte fejl, der ikke kunne konstateres ved besigtigelsen. Indklagede har ikke kommenteret de to øvrige forhold omkring fugtproblemer i baderum og vurdering af tagets tilstand.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Fugtigt vejr og lave temperaturer. Rim på tagets nordside.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der klages over, at der ikke er gjort opmærksom på forkert oplægning af isolering i tagrum. Fejlen har medført opfugtning af spær på grund af manglende ventilation i loftrum.	Isoleringsmaterialet er klemmt helt ud mod tagpladerne langs begge facader. Foto nr. 2 Der er placeret et enkelt drænrør i hver af de to murede gavltrekanter. Foto nr. 3 Der kunne ses aktuelle fugtaftegninger på undersiden af tagplader og ældre skjolder efter tidligere fugt på lægter. Foto nr. 4. Det blev oplyst, at der ikke er foretaget efterisolering af loftsrummet efter besigtigelsen.
Ad 1. Konklusion:	Ventilationsforholdene i tagrummet er ikke tilstrækkelige til at sikre bortventilering af den fugt, der trænger op fra beboelsen. Herved kan der opstå varige skader på træværk i tagrummet samt på tagplader. Der er ikke konstateret egentlig nedbrydning af træværk i tagrummet, men det kan ikke afvises, at den høje fugtighed i tagrummet har haft indflydelse på nedbrydningen af tagpladerne, behandlet i spørgsmål 3.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De beskrevne forhold er observeres fra loftslemmen, hvorfra de indsatte billeder er taget. Den reducerede adgang til loftsrummet hindrer således ikke en registrering af de beskrevne forhold. Den bygningssagkyndige burde derfor have registreret den manglende ventilation i tagrummet og karakteriseret den med K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at sikre ventilation mellem isolering og tagkonstruktion langs begge facader. Arbejdet skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation, der ikke tilfører huset værdi i forhold til den forventelige.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der klages over fugt i badeværelset på købstidspunktet. Forholdet er efterfølgende blevet udbedret med dækning fra rørskadeforsikringen.	Badeværelset er renoveret fuldstændig efter udarbejdelse af rapport xx. Årsagen var en rørskade, der blev konstateret i 2011. Skaden blev udbedret og betalt af husforsikringen. Foto nr. 5 og 6.
Ad 2. Konklusion:	På grund af de ændrede forhold kan det ikke på nuværende tidspunkt konstateres, hvorvidt der på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten kunne registreres overskydende fugt i badeværelset. Spørgsmålet besvares derfor ikke.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Bortfalder.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Bortfalder.
Ad 2. Forbedringer:	Bortfalder.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Bortfalder.
Ad 2. Eventuelt:	Bortfalder.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Der klages over forkert karakter for taget (K0) i rapport H09004500151 set i forhold til karakteren (K3) i den tidligere rapport H06018360251.	Der kunne konstateres en del indikationer på nedbrydning af eternittagplader. Foto nr. 7 -14. Skaderne er synlige dels som revner og dels som afskalninger i overfladen. Begge skadestyper ses eksempelvis på foto nr. 12. Herudover er der porøse tagkanter og belægnings på pladerne. Skaderne findes både på tag over garage og tag over beboelse og både på nord- og sydvendte flader. Rapport xx angiver K0 på beboelsen, bygning A, med teksten <i>"Taget har slid der tilhører alder"</i>. Der er ingen bemærkninger til taget over garagen, bygning B. Den foregående rapport, xx, angiver karakteren K3 for taget over beboelsen med teksten <i>"Tagbelægningens normale levealder vurderes overskredet. Der er skjolder, mos og porøse tagplader"</i>
Ad 3. Konklusion:	Skaderne har et omfang og en seriøsitet der gør, at der er risiko for utætheder i taget med deraf følgende nedbrydende skader på underliggende konstruktioner og materialer.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Både taget på beboelsen og taget på garagen burde have haft karakteren K3 med en beskrivelse af tilstanden og risikoen for skader på underliggende materialer. Det er en skærpende omstændighed, at den foregående rapport, udarbejdet 3 år tidligere, har fokus på problemet og har bedømt taget til at være udtjent.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedtagning og deponering af det gamle eternittag samt oplægning af nyt eternittag på begge bygninger skønnes at koste ca. 100.000 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Tagene skønnes begge at være oplagt ved opførelsen i 1965 og har altså en alder på 44 år ved besigtigelsen i 2009. I henhold til forsikringsbranchens levetidstabel, har eternitplader fra denne periode en forventet restværdi på 51% efter 45 år. Af den skønnede udbedringsudgift på 100.000 kr. inkl. moms anses 49% derfor for

	at være en forbedring, svarende til 49.000 kr. inkl. moms.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.