

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13010

Besigtigelsesdato:	5. april 2013
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tag.
Klagers påstand:	Erstatning for afholdt selvrisko til ejerskifteforsikring, samt egenbetaling for ikke dækkede udgifter af ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afvisning, da der ikke var skader eller tegn på skader ved gennemgangen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	½-sol, ca. 2 ° C, 1-3 m/s. Der har ikke været regn/nedbør i en periode.
Øvrige forhold:	Sagen er anmeldt til ejerskifteforsikringen, der har accepteret at dække udgifterne, dog excl. udskiftning af taglægter og med selvrisko. K.K. oplyser på forespørgsel at de ikke inden købet af ejendommen, havde besigtiget loftet og at de ikke havde en bygningssagkyndig eller anden tekniker til besigtigelse af ejendommen. K.K. oplyser endvidere at sælger mundtligt skulle have oplyst at de godt var bekendt med utæthed fra taget, trods oplysningen i Tilstandsrapporten under ”Sælger oplyser” pos 8.1, hvor sælger har oplyst, at der ikke er utætheder. Udtalelsen er sidenhed trukket tilbage, blev det oplyst. I tilstandsrapporten er nævnt under ”Bemærkninger” pos 2 at ”Fælles tagrum er ubesigtiget pga. gavllemmens placering over 2 etager”. Denne tekst oplyste B.B. var misvisende, idet loftet over denne ejendom var besigtiget og var uden anmærkning. K.K. oplyste endvidere at hele loftet var nymalet ved indflytningen, dette bekræftes også af B.B. K.K. oplyste på forespørgsel, at der ikke opvarmes på loftet, hvor der ikke er opsat varmegivne materiel, kun belysning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utæt tag	Ved besigtigelsen var dele af den opsatte plastmembran nedtaget således at den oplagte isolering, der er fastholdt af Ø 0,5 mm ikke galvaniseret ståltråd synlig. Visse steder var endvidere isoleringen, vurderet til 50 mm batts også nedtaget, dette omkring kippen. Der var tegn på vandindtrængen, bag de den nedtagne plastmembran og på partielle dele af de malede spær og på de steder hvor den opsatte plast har været fastholdt på spæret med hæfteklammer. Opbygning af konstruktioner: Eternitplader. Taglægter Spær Opsat lægter på spær til bæring af 50 mm isolering. Anvendt Ø 0,5 mm ikke galvaniseret ståltråd til fastholdelse af isolering. Afslutning med opsætning af en plastmembran fastgjort med hæfteklammer til spæret under lægten, med en løs overlapning på ca. 30 til 40 mm ned dette. Spær er herefter malet hvide og der er malet oven på den lodrette fastgjorte del af plastmembranen op til den vandrette del. Hvor der var nedtaget plast kunne der ses en kant, hvor det vurderes at der kan have været fugt. Der var ikke tegn på rustdannelser på den frilagte ståltråd. Nogle steder på de hvidmalede spær var der synlige tegn på tidligere opfugtning. Der var endvidere nogle få svage skjolder i én spær-samling ved loftgulvet. De oplagte rygningsplader – 2 samlinger – var utætte, den ene samling var forsøgt tætnet med en gummifuge, men vurderes stadig at være utæt i visse vindretninger og ved fygesne, mens den anden over trappen var uden tætning og utæt. Se foto 2 til 9.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at der ved besigtigelsen af ejendommen ikke har været tegn på utætheder grundet de nymalede overflader herunder den malede kant af plastdugen på spæret. Der har således ikke været grund for nogen mistanke om utætheder, og derfor heller ikke grund for en nærmere visuel undersøgelse af tagopbygningen. Skjolden på spæret i spær-samlingen ved gulvet, kan have været overset, men skønsmanden vurderer at den kan stamme fra opførelsen af byggeriet og måske ik-

	ke stammer fra utæthederne. Med baggrund i ovenstående vurderer skønsmanden at utæthederne ikke har været synlige på besigtigelsestidspunktet. Skønsmanden vurderer at der måske bør ses på andre løsninger end en udskiftning af taget, måske en udbedring af de utætte forhold, idet det umiddelbart ikke vurderes at være nødvendigt med en total udskiftning af hele taget.										
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er sket fejl og forsømmelse fra B.B.'s side, da der ikke har været synlige spor efter vandindtrængen. De synlige skader vurderes opståede efter udarbejdelsen af rapporten.										
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Ejerskifteforsikringen har foretaget nedenstående økonomiske opgørelse med baggrund i det indhentede tilbud på udskiftning af taget: <table> <tr> <td>Tilbud fra tømrer</td><td>kr. 74.300,00</td></tr> <tr> <td>Forsikr - fradrag for spær, bygningskrav</td><td>-kr. 10.812,50</td></tr> <tr> <td>Forsikring - fradrag restlevetid</td><td><u>-kr. 35.362,54</u></td></tr> <tr> <td>Forsikringsdækket</td><td><u>kr. 28.124,96</u></td></tr> <tr> <td>Fradrag for selvrisiko</td><td>kr. 34.000,00</td></tr> </table> Retablering indiv. på loft er ikke medregnet. Dette medfører at K.K. skal betale det hele, bl.a. grundet ændrede bygningskrav til taglægter, nedslidning af taget og selvrisikoen, dog foretages en nedskrivning af denne. Ved en udbedring med nye taglægter kan der komme et problem med naboerne, idet taget så vil skulle hæves, dette vurderes ikke at være taget med i beregningerne. Skønsmandens alternativ til udbedring af forholdet: Skønsmanden vurderer at en eftergang af taget samt en tætning af de 2 samlinger i rygningspladerne, kan udføres for estimeret kr. 15.000,-. Se foto 10.	Tilbud fra tømrer	kr. 74.300,00	Forsikr - fradrag for spær, bygningskrav	-kr. 10.812,50	Forsikring - fradrag restlevetid	<u>-kr. 35.362,54</u>	Forsikringsdækket	<u>kr. 28.124,96</u>	Fradrag for selvrisiko	kr. 34.000,00
Tilbud fra tømrer	kr. 74.300,00										
Forsikr - fradrag for spær, bygningskrav	-kr. 10.812,50										
Forsikring - fradrag restlevetid	<u>-kr. 35.362,54</u>										
Forsikringsdækket	<u>kr. 28.124,96</u>										
Fradrag for selvrisiko	kr. 34.000,00										
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringen vurderes til ca. 80 %, ved en udskiftning af hele tagfladen. Alternativet: Arbejdet vurderes ikke som en forbedring, kun et almindeligt vedligeholdelsesarbejde.										
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	I starten af forløbet har der været forslag om en forligsdrøftelse, mellem K.K. og B.B., men da ejerskifteforsikringen ville dække udbedringen af forholdet, er disse frafaldet af B.B. og på mødet blev denne be-										

	slutning fastholdt.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.