

Generelle oplysninger

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1967 med bølgeeternit tagplader – senere i ca. 1979 er udført 2 tilbygninger forsynet med build-up tag og tagpabelægning.

Den ene tilbygning/tilbygning 1 benyttes som stue. I denne tilbygning 1 er skorstenen placeret – den benyttes ikke og er beklædt med trælister

Den anden tilbygning/tilbygning 2 benyttes som værelse.

Oversigt over klagepunkter

Nedennævnte mangler - ifølge klager/advokat

1. Utæt inddækning omkring skorsten
2. Utæthed på fladt tagpap tag over tilbygning med soveværelse samt følgeskader.(tagpap skiftet)
3. Nedslidt tagpaptag over tilbygning med stue. (tagpap ikke skiftet)

Klagers påstand/krav

Klager baserer sine krav på at han får uforudsete udgifter p.g.a. utætheder i tag/skorstensinddækning umiddelbart efter overtagelsen af huset.

Sælgers krav er baseret indhentede tilbud uden hensyn til evt. ansvarsforhold og aldersafskrivning og dækning og selvrisko på ejerskifteforsikringen.

Udbedring af skaderne anføres til (kr. 55150 – dækning fra ejerskifteselskab kr. 3150) = kr. 52000 . Jeg er ikke bekendt med de gældende betingelser for ejerskifteforsikringen – men ovenstående forekommer ikke korrekt og det anbefales at drøfte dækningen med ejerskifteforsikringen igen.

Den Byggesagkyndiges forklaring

Den byggesagkyndige har afvist klagerne med den begrundelse at tilstandsrapporten er retvisende på besigtigelsestidspunktet..

Øvrige forhold

I klageskemaet er anført at køber har haft ejendommen besigtiget af egen rådgiver – dette er en fejl oplyser køber på skønmødet.

Ejerskifteforsikring er tegnet i xxxxxxxxxxxx.

Ejerskifteforsikringsselskabet har besigtiget de anmeldte skader d. xx xx -2003 og svarbrev er dat. Xx xx-2004 .

Ejerskifteforsikringsselskabet dækker alle de anmeldte skader med fradrag for aldersbetinget afskrivning og selvrisko.

Det oplyses i sælgeroplysninger at ombygning ved køkken/allrum og bryggers og bad er udført som selvbyg intet derudover.(der kan evt. være udført selvbyg før nuværende ejer overtog ejendommen).

Det oplyses at der ikke er utætte tagrender/nedløb

Der forekommer ingen oplysninger vedr. utætheder i tagpaptag ved tilbygninger.

Skade 1

Inddækning omkring skorsten var fornyet ved skønsmødet/besigtigelsen og det er derfor ikke muligt at tage stilling til forholdene på besigtigelsestidspunktet.

Det anføres i ejerskifteforsikringsselskabets rapport d. xx xx 2004 (besigtigelse d. xx xx-2003) inden udskiftningen af skorstensinddækningen, at denne er utæt p.g.a. alder og at skaden er dækket over ejerskifteforsikringen.

Udskiftning af skorstensinddækning er udført iht faktura dat xx xx-04 ialt kr. 4638,13 .

xxxxxx vurderer værdiforringelsen til 70 % og fastsætter erstatningen under hensyn til dette til kr. 1875

I sælgeroplysninger er intet anført om utæthed i skorstensinddækning eller tagpaptaget.

Den bygningssagkyndige har ikke bemærket utætheder eller skjolder på loftet i stuen p.g.a. utætheder i tag eller skorstensinddækningen.

Ved besigtigelsen kunne konstateres en skjold på listeloft ved skorsten, men hvornår den er opstået vides ikke..

Der foreligger ikke fotos eller anden dokumentation vedr. skorstensinddækningens tilstand inden den blev udskiftet. Inddækningen blev udskiftet for at forebygge yderligere følgeskader.(ifølge køber)

Konklusion vedr. pkt. 1

Ud fra de foreliggende oplysninger i sagen - herunder at skorstensinddækningen er udskiftet – er det ikke muligt at vurdere om inddækningens synlige tilstand ved udførelsen af tilstandsrapporten d. xx xx-2003 var synlig defekt og burde være kommenteret/eller beskrevet i tilstandsrapporten af den bygningssagkyndige eller om utæthederne skyldes ikke synlige forhold.

Hvis årsagen skyldes ikke synlige forhold dækker ejerskifteforsikringen skaden.

Skade 2

Tagpapbelægningen over værelset i tilbygning 2 var også udskiftet ved skøns mødet og det er derfor ikke muligt at tage stilling til forholdene på besigtigelsestidspunktet.

Ejerskifteforsikringsselskabet anfører at ejerskifteforsikringen dækker skaden og at de p.g.a. alder ca. 15-20 år vurderer en værdiforringelse på ca. 46 % på tagpaptag og loft.

Køber bør evt. drøfte med Ejerskifteforsikringen om afskrivning kun foretages på udskiftning af tagbelægningen eller både på tagpapbelægning og følgeskader, (se mine kommentarer vedr. ejerskifteforsikringens dækning ovenfor)

Udskiftning af tagpapbelægningen over værelset m.v. er udført iht faktura dat xx xx 04 kr. 17550 .

I sælgeroplysninger i HE-rapporten er intet anført om utætheder eller mangler i tagpapbelægningen.

Den bygningssagkyndige har ikke bemærket/anført kommentarer vedr. synlige utætheder eller skjolder på lofter p.g.a. utætheder i tagpapbelægningen og er ikke fremkommet med bemærkninger vedr. synlige mangler ved tagpapbelægningen.

I xxxxxs tillæg er vedr. tag/belægninger anført afkrydsning i middel. Dette falder udenfor behandlingen af sagen men indikerer at den bygningssagkyndige ikke har konstateret synlige mangler vedr. tagpapbelægningen.

Ved skøns mødet/besigtigelsen var tagpapbelægningen udskiftet og en del af listeloftet var nedtaget. Følgende kunne konstateres :

- at der var skjolder på loftlister i værelset fra utætheder,
- mangelfuld ventilation under tagbrædder – afstand mellem isolering og tagbrædder var for lille visse steder gik isolering mod tagbrædder.
- ventilation ved sammenbygningen var ikke udført.
- hvor isolering var fjernet kunne konstateres misfarvning på underside af tagbrædder – der kunne dog ikke konstateres mørning i de synlige bærende dele i taget hvor loftet var nedtaget. Først efter frilægning af sammenbygningen kan konstateres om der er følgeskader som kræver udskiftning/forstærkning – Ved udskiftningen af tagpaptaget har tagbrædderne været frilagt og hvis der har været mangler ved disse må det formodes at brædderne ville være blevet udskiftet.

Efterfølgende er fremkommet et tilbud fra en tømrer på udbedring af følgeskader til utæthederne – isolering, listeloft samt diverse forstærkninger m.v. på i alt ca. kr. 26000. – ejerskifteforsikringen har efter det oplyste godkendt dette – evt. er der ikke behov for en forstærkning.

Konklusion vedr. pkt. 2

Ud fra de foreliggende oplysninger i sagen - herunder at tagbelægningen over værelset er udskiftet – er det ikke muligt at vurdere om tagbelægningens synlige tilstand ved udførelsen af tilstandsrapporten d. xx xx-2003 var mangelfuld og burde være kommenteret/beskrevet af BB eller om utæthederne skyldes ikke synlige forhold.

Det er muligt at utæthederne er opstået efter besigtigelsen d. xx xx-03 – idet skjolderne på listeløfter næppe ville kunne overses af den byggesagkyndige eller af køber og ejendomsmægler – se købers foto som er vedlagt.

Skade 3

Tagbelægning på tilbygning 1 over stuen.

Tagbelægningen skønnes at være den oprindelige fra ca. 1979 – på vedlagte fotos kan tagbelægningen iagttages – den grænser op til skorstensinddækningen.

Ifølge det oplyste fra klager/advokat om tagpapbelægningen over stuen haster det med at få den udskiftet og det oplyses at det kun er et spørgsmål om få måneder inden der går hul i denne. Der er indhentet et tilbud dat. xx xx-03 på kr. 12800+moms på udskiftning af tagpapbelægningen (fra samme tagdækker)

Ejerskifteforsikringsselskabet har bekræftet at tagbelægningen på grund af alder er nedslidt og at der er nærliggende risiko for at der kan opstå skader.

Endvidere vurderes at tagbelægningen er værdiforringet med 80%.

I sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten er ikke oplysninger om tidligere eller nuværende utætheder i tagpaptaget.

Den byggesagkyndige har ikke fremkommet med bemærkninger til tagpapbelægningen idet der ikke har været indikationer på utætheder eller skjolder på underliggende lofter.

Ved skøns mødet kunne belægningen iagttages – den fremtræder uden reparationer og uden tilgroning og uden dampbuler i belægningen – der er en mindre lunke langs sammenbygningen og lidt folder i tagbelægningen.(se fotos)

Tagpapbelægningen er tæt og skønnes hele tiden at have været tæt – der er ingen synlige tegn på utætheder på underliggende lofter – efter min opfattelse er belægningen ikke nedslidt og skønnes ikke at have udlevet sin levetid.

Konklusion

Ud fra de foreliggende oplysninger og besigtigelsen ved skønsmødet er det min opfattelse at tagpapbelægningen over stuen er funktionsdygtig/tæt og ikke afviger negativt under hensyn til tagbelægningens alder.

Den byggesagkyndige kunne have anført at der var synlige ”folder” på tagpapbelægningen og en lunke (se fotos) og at tagpapbelægningen var tæt på besigtigelsestidspunktet.

Samtidig kunne evt. være bemærket at der erfaringsmæssigt kan være problemer med utætheder i flade tage uden hældning.(men dette ligger ud over hvad der er indeholdt i ordningen når der ikke konstateres fejl og mangler ved eftersynet)

Det er min opfattelse at der – under hensyn til det ovenfor anførte – ikke er begået ansvarspådragende fejl af den bygningssagkyndige.

Ejerskifteforsikringen dækker bl.a. ikke synlige fejl og mangler og har accepteret dækning i denne sag - såfremt køber er uenig med ejerskifteforsikringens vurdering må dette drøftes med forsikringsselskabet og evt. med Ankenævnet for Forsikring.