

| Skønsmandens erklæring             |                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stråtagets nedslidning og utætheder.</li> <li>2. Følgeskader på 1. sals gulv.</li> <li>3. Fugtskader i stuegulv.</li> </ol> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet | Tørvejr – let vind – ca. 18 <sup>o</sup> .                                                                                                                            |
| Øvrige forhold                     | Klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 10.000 pr. forhold, dog max. kr. 25.000 (måske 30.000) i hele forsikringsperioden.                    |
| Forligsdrøftelse                   | Muligheden blev drøftet, men da de tilstedeværende ikke alle kunne indgå forpligtende aftaler, afventes i stedet Ankenævnets afgørelse.                               |

| Klagepunkt nr. 1       | Stråtagets nedslidning og utætheder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagers påstand        | <p>Stråtaget er nedslidt og meget utæt.<br/> Det regner ind adskillige steder.<br/> Det begyndte at regne ind umiddelbart efter indflytningen den xx.xx. 2003.<br/> Forholdet er ikke tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.<br/> Den bygningssagkyndige bør betale udgifterne til udskiftning af tagbelægningen, hvilket ifølge overslag fra et tagdækkerfirma vil beløbe sig til ca. kr. 160.000.<br/> Sælger oplyser, at der er indhentet yderligere et tilbud fra en tagdækker og at dette tilbud er 5-10.000 kr. dyrere end det fremlagte tilbud.<br/> Yderligere kræves dækning af eventuelt usynlige følgeskader, fx råd i dele af tagkonstruktionen, grundet længevarende indsivning af regnvand.</p> |
| Indklagedes forklaring | <p>Det er i tilstandsrapporten anført, at taget er slidt.<br/> På besigtigelsestidspunktet i xxxxxx 2003 var der ikke noget som indikerede, at der trængte vand gennem stråtaget.<br/> Efteråret var meget vandfuldt og blæsende, hvilket godt kan have været udslagsgivende for, at der begyndte at trænge vand gennem det slidte stråtag.<br/> Sælger oplyste ikke noget om, at der trængte vand ind gennem taget, hvilket bekræfter, at der ikke var problemer før udarbejdelse af tilstandsrapporten.</p>                                                                                                                                                                                                         |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Der kunne konstateres følgende</p> | <p><b>Indvendig besigtigelse.</b><br/> Skunkrummene var utilgængelige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.<br/> Efterfølgende har klager etableret adgang til en meget lille del af skunkrummet ved skotrenden. I dette skunkrum blev der konstateret fugtskjolder på diverse bygningsdele – herunder på lægterne, hvor der desuden kunne måles lidt forhøjet fugtindhold, specielt ved bindetrådene, som er udført af et vand-sugende, organisk materiale (formodentlig kokusgarn).<br/> I tagrummet over hanebåndene findes træbeklædning under spærkonstruktionen, hvilket forhindrer besigtigelse af spær og lægter samt stråtagets underside.<br/> I tagetagen ses en del fugtskjolder på lofter, skråvægge og gulve.<br/> Se foto 6, 7, 8 og 9.</p> <p><b>Udvendig besigtigelse.</b><br/> Store dele af tagfladerne er utilgængelige grundet midlertidig afdækning med presenninger for at standse den værste del af vandindtrængningen. Se foto 1, 2 og 3.<br/> Der er en del mosbegroning på stråtaget. Se foto 2.<br/> Der ses enkelte synlige bindetråde, som indikerer, at tagbelægningens slidlag er borte. Se foto 4.<br/> Stedvis ses formodede reparationer i tagbelægningen, idet der ses vandret placerede rundjern, som er fastholdt med rustfrie tråde, som formodentlig er fastgjort i lægterne.<br/> Se foto 5.</p> |
| <p>Konklusion</p>                     | <p>Tagbelægningen er nedslidt og skal udskiftes snarest muligt. Det er her forudsat, at den tildækkede del af tagbelægningen svarer til den synlige del.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |         |                                                                                         |        |                                            |               |                            |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------|---------------|----------------------------|-----------------------|
| Fejl og forsømmelser                                                                    | <p>Indklagede har i tilstandsrapporten under punkt 8.1 beskrevet forholdet således:<br/> <i>K1 Stråtaget er lidt slidt, særligt mod øst.</i></p> <p>Såfremt tagbelægningen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten fremstod i samme stand som nu, ville jeg karakterisere bygningsdelen med karakteren K3 samt en bemærkning om, at tagbelægningen er nedslidt og har en del mosbegroning.</p> <p>Selv om tilstandsrapporten er udarbejdet for næsten et år siden, må det formodes, at tagbelægningens tilstand kun har ændres sig lidt i denne periode.</p> <p>På den anden side kan man ikke med sikkerhed afvise indklagedes forklaring om at, der ikke på besigtigelsestidspunktet var noget som indikerede, at der trængte vand gennem stråtaget. I den forbindelse skal man være opmærksom på, at han ikke har haft mulighed for at besigtige tagbelægningens underside og lægter, der normalt med tydelige fugtskjolder giver ret sikre indikationer på, om der trænger vand igennem tagbelægningen.</p> <p>I forbindelse med en endelig vurdering skal man også være opmærksom på, at klager udtaler, at det regnede ind umiddelbart efter indflytningen i ejendommen, hvilket tidspunkt svarer til ca. 1½ måned efter udarbejdelse af tilstandsrapporten.</p> <p>På baggrund af ovennævnte må det vurderes, at tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende tagbelægningen ikke har været helt fyldestgørende.</p> |                                     |         |                                                                                         |        |                                            |               |                            |                       |
| Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms                                             | <p>Skriftligt tilbud (se bilag) fra xxxxxxxxxxxxxxxx</p> <table> <tr> <td>vedrørende oplægning af nyt stråtag</td><td>144.563</td></tr> <tr> <td>Aftagning af gammelt tag, afdækning, oprydning mv. – telefonisk oplyst af xxxxxxxxxxxxx</td><td>35.437</td></tr> <tr> <td>Skøn vedr. mindre tømrer- og murerarbejder</td><td><u>15.000</u></td></tr> <tr> <td><b>Ny tagdækning i alt</b></td><td><b><u>195.000</u></b></td></tr> </table> <p>Ifølge det oplyste dækker forsikringsselskabet 20 % af reparationsudgiften.</p> <p>Derudover er der ifølge klager til midlertidig afdækning af tagkonstruktionen anvendt ca. kr. <b><u>16.000</u></b></p> <p>Hertil kommer eventuelle udgifter til utilgængelige følgeskader, fx råd i dele af tagkonstruktionen, grundet længevarende indsivning af regnvand.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | vedrørende oplægning af nyt stråtag | 144.563 | Aftagning af gammelt tag, afdækning, oprydning mv. – telefonisk oplyst af xxxxxxxxxxxxx | 35.437 | Skøn vedr. mindre tømrer- og murerarbejder | <u>15.000</u> | <b>Ny tagdækning i alt</b> | <b><u>195.000</u></b> |
| vedrørende oplægning af nyt stråtag                                                     | 144.563                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |         |                                                                                         |        |                                            |               |                            |                       |
| Aftagning af gammelt tag, afdækning, oprydning mv. – telefonisk oplyst af xxxxxxxxxxxxx | 35.437                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |         |                                                                                         |        |                                            |               |                            |                       |
| Skøn vedr. mindre tømrer- og murerarbejder                                              | <u>15.000</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |         |                                                                                         |        |                                            |               |                            |                       |
| <b>Ny tagdækning i alt</b>                                                              | <b><u>195.000</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |         |                                                                                         |        |                                            |               |                            |                       |
| Forbedringer inkl. moms                                                                 | <p>Da tagbelægningens restlevetid på det nærmeste er lig nul, må forbedringen, jf. Levetidstabeller fra Forsikring og Pension, skønnes at udgøre 80 % af kr. 195.000 = <b><u>156.000</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |         |                                                                                         |        |                                            |               |                            |                       |

| Klagepunkt nr. 2                            | Følgeskader på 1. sals gulv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagers påstand                             | <p>Første sals gulv er stedvis misfarvet og skadet af indtrængende regnvand igennem tagbelægningen.</p> <p>Grundet indklagedes mangelfulde beskrivelse af stråtaget i tilstandsrapporten bør denne betale for udskiftning af hele gulvet på 1. sal. Da gulvets samlinger er limede, kan man ikke udskifte en del af gulvet.</p> <p>Hertil kommer et krav om dækning af eventuelt usynlige følgeskader i etageadskillelsen grundet længevarende indsvivning af regnvand.</p> <p>Se bilag fra xxxxxxxxx dateret xx.xx.03.</p> |
| Indklagedes forklaring                      | Indklagede har ingen kommentarer til det af klager fremførte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Der kunne konstateres følgende              | <p>Stedvis ses fugtskjolder på trægulvene i stuen og soveværelset samt på tæppebelægningen i værelset.</p> <p>I stuens sydlige del er trægulvet enkelte steder skadet af fugt.</p> <p>Se foto 8 og 9.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Konklusion                                  | Stuegulvet på 1. sal bør udskiftes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms | Ifølge det oplyste dækker forsikringsselskabet følgeskaderne af vandindtrængningen igennem tagbelægningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Klagepunkt nr. 3               | Fugtskader i stuegulv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagers påstand                | <p>Stuegulvet er stedvis misfarvet – specielt hvor der tidligere har stået møbler.</p> <p>Enkelte samlinger buler op på grund af fugtpåvirkning. Desuden er der fugt under trægulvet.</p> <p>Gulvet er så medtaget, at det bør udskiftes.</p> <p>Da forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, bør den bygningssagkyndige betale for udskiftning af trægulvet.</p> <p>Det understreges, at der aldrig er kommet fugt ned på gulvet fra utæthederne i tagbelægningen. Derimod menes fugten at komme nedefra.</p>                                               |
| Indklagedes forklaring         | <p>Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, da der ikke under besigtigelsen kunne registreres tegn på opfugtning af trægulvet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Der kunne konstateres følgende | <p>Trægulvet er et relativt tyndt gulv (formodentlig Pergo), som er udlagt på et undergulv af beton.</p> <p>Klager har etableret en inspektionsåbning i trægulvet, hvor der kunne konstateres en filt udlagt på klar plast. Mellem filten og trægulvet ses desuden en sort plast.</p> <p>Trægulvet har en del fugtskjolder og mørke pletter - tilsyneladende specielt, hvor der har stået møbler.</p> <p>Enkelte steder er gulvet skadet en del af fugt.</p> <p>I trægulvet blev der målt fugtindhold på mellem 18 og 48 %.</p> <p>Se foto 10 og 11.</p>          |
| Konklusion                     | <p>Gulvet er på det nærmeste tjenlig til udskiftning – specielt af kosmetiske grunde, men også fordi stederne med de høje fugtprocenter nedbrydes og giver risiko for, at der opstår svamp.</p> <p>Set i lyset af den konstruktionsopbygning, der kunne registreres i inspektionsåbningen, er det ikke umiddelbart indlysende, hvorfor gulvet opfugtes. En sandsynlig forklaring er dog, at der er fugt i den underliggende betonplade samtidig med, at fugtspærren under trægulvet ikke er intakt over alt.</p> <p>Forholdet må anbefales undersøgt nærmere.</p> |
| Fejl og forsømmelser           | <p>På baggrund af ovenstående oplysninger må det vurderes som værende usikkert, om der i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten fandtes synlige indikationer på forhøjet fugtindhold i trægulvet. I den forbindelse formodes det, at stuen på besigtigelsestidspunktet har haft en anden møblering end den nuværende – og at de tilgængelige dele af gulvet derfor nu er forskellige fra de tilgængelige dele på besigtigelsestidspunktet.</p>                                                                                                        |