

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	Underdimensionerede spær og lægter.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr med solskin – let vind – ca. 13 ^o .
Øvrige forhold	Klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 25.000,- pr. skade.
Forligsdrøftelse	Muligheden for et forlig blev drøftet, men flere ønskede at afvente Ankenævnets afgørelse.

Klagepunkt nr. 1	Underdimensionerede spær og lægter.
Klagers påstand	<p>Klagen vedrører den nederste del af taget over opholdsstuen, hvor tagfladen har en sætning på 18 cm.</p> <p>Den almindelige husforsikring har taget forbehold for dækning af skader på nævnte del af tagkonstruktionen.</p> <p>Spærene, der har dimensionen 63 x 125 mm, er knækket over 100 x 100 mm stikremme og 125 x 125 mm fodremme.</p> <p>Spærene er underdimensionerede og skal til den aktuelle husbredde være min. 63 x 175 mm.</p> <p>Der er anvendt 38 x 56 mm lægter selv om spærafstanden er 112 cm. Lægterne er således underdimensionerede, da almindelige lægter kun kan anvendes til en spærafstand på indtil 100 cm.</p> <p>Afhjælpning kræver:</p> <p><u>at</u> hele tagbelægningen samt lægter fjernes,</p> <p><u>at</u> alle eksisterende spær forstærkes med nye 63 x 175 mm spær,</p> <p><u>at</u> der monteres et nyt undertag og</p> <p><u>at</u> der monteres nye lægter med en større dimension end de tidligere anvendte.</p> <p>Til støtte for påstanden gøres gældende:</p> <p><u>at</u> der i tilstandsrapporten under pkt. 8.1 er anført en forkert klassificering af den konstaterede mangel ved taget,</p> <p><u>at</u> det pågældende forhold burde have været klassificeret som UN, K2 eller K3,</p> <p><u>at</u> den fejlagtige klassificering af det pågældende forhold har bortledt klagers opmærksomhed fra det omhandlede forhold, og derved har påført hende et tab,</p> <p><u>at</u> tabet kan opgøres til kr. 250.000,00,</p> <p><u>at</u> indklagede i forhold til klager bærer et professionelt ansvar for tilstandsrapportens rigtighed og</p> <p><u>at</u> dette i nærværende tilfælde medfører, at indklagede bliver erstatningsansvarlig.</p>

<p>Indklagedes forklaring</p>	<p>I tilstandsrapporten er med karakteren K1 anført:</p> <p><i>Tagsten ligger ujævnt og er åbne nogle steder, tagfladerne har et langsgående knæk over ydermuren.</i></p> <p>Nævnte beskrivelse dækker det, man umiddelbart kunne konstatere ved besigtigelsen.</p> <p>Begrundelsen for karakteren K1 er, at det er en synlig skade, men at bygningsdelens funktion ikke vil svigte inden for overskuelig tid. I øvrigt har den givne karakter intet med størrelsen af udgifterne til afhjælpningen at gøre.</p> <p>Det er kun den nederste del af taget over stuen, som er skadet. Men taget falder ikke ned.</p> <p>På den baggrund kan indklagede ikke erkende at være erstatningsansvarlig.</p>
<p>Der kunne konstateres følgende</p>	<p>Under skønsmødet var indklagede enig i, at tagfladerne og nedbøjningen var uændret i forhold til tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Klagers stedfortræder gav samtidig udtryk for, at ovennævnte forhold ikke havde ændret sig siden familien flyttede ind i ejendommen.</p> <p>Udvendig kunne ses en betydelig sætning i den nederste del af tagfladen over stuen. Tømrermester xxxxxxxxxx har tidligere målt sætningen til ca. 17 cm. Se farvefotos fra klager. Se desuden foto af tagflade ved stue.</p> <p>Udhængsspæret ved stuens gavl har en forskydning i forhold til stikremmenes synlige del. Se foto af samlingen mellem udhængsspær og stikremme.</p> <p>På klagers fotos ses en tydelig skade i murværket omkring nederste stikrem, hvilket ikke kan ses nu, da facaden efterfølgende er repareret og vandskuret.</p> <p>En besigtigelse i skunkrummet over stuevinduerne gav ikke umiddelbart anledning til bemærkninger.</p> <p>Da klager ikke var i besiddelse af tegninger over beboelsen, foretog skønsmanden efter skønsmødet en summarisk gennemgang af ejendommens byggesagsmappe hos xxxxxxxx Kommunes tekniske forvaltning, hvoraf følgende fremgik:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tagkonstruktionen er oprindeligt opført som en gitterspærskonstruktion. Se plantegning og snittegning. - I april 19xx blev der til kommunen indsendt tegninger og tilhørende statiske beregninger i forbindelse med en ansøgning om indretning af tagetagen til beboelse. Se skitse dateret xx.xx. 19xx. - En registrering af de faktiske forhold i skunkrummet svarer ikke til forudsætningerne i nævnte statiske beregninger, idet de på ovennævnte skitse viste, skråtstillede tænger ved tagfoden er udeladt.

Konklusion	<p>Den tidligere omtalte tømrermester har ifølge det oplyste registret, at to spær over stuevinduerne er knækkede. Se klagers farvefotos.</p> <p>Når dette sammenholdes med den manglende overensstemmelse mellem det til kommunen indsendte projektmateriale og den aktuelle konstruktion, må det anbefales, at tagkonstruktionens bærende konstruktioner undersøges nærmere af en statiker.</p>
Fejl og forsømmelser	<p>Tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er nogenlunde dækkende, men det fremgår ikke, at der er tale om en betydelig sætning i tagkonstruktionen.</p> <p>Den registrerede forskydning mellem udhængsspæret og stikremene i gavlen bør, sammenholdt med sætningen i tagfladen, give anledning til, at en bygningssagkyndig undrer sig over, hvorfor disse bevægelser opstår i tagkonstruktionen.</p> <p>På baggrund af nævnte synlige skadeindikationer, må den i tilstandsrapporten anførte karakter K1 betegnes som værende forfærdet og utilstrækkelig til at give et retvisende indtryk af bygningsdelens tilstand.</p> <p>Det forhold, at den bygningssagkyndige ikke opdager, at to spær er knækket, kan ikke bebrejdes ham, da konstruktionen er skjult. Det kan ligeledes ikke bebrejdes ham, at han ikke opdager, at der mangler tænger i spærkonstruktionen, da dette ikke umiddelbart kan konstateres ved en besigtigelse af skunkrummet over stuen, hvorfra man ikke kan se samlingen mellem spærhovedet og spærfoden. Placeringen af de i projektmaterialet viste, nederste tænger er i øvrigt ikke en almindeligt forekommende konstruktion.</p>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	<p>Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at udarbejde et overslag vedrørende udbedringsudgifterne, da det er nødvendigt først at undersøge tagkonstruktionens bæreevne.</p>