

	Skønsmandens erklæring J. nr. 4240
Oversigt over klagepunkter:	1. Utæthed i tagdækningen over det ene af skunkrummene.
Klagers påstand:	I den tilstandsrapport for fællesejet i ejendommen, som blev udarbejdet samtidig med tilstandsrapporten for lejligheden, er utætheden i tagdækningen ikke omtalt. Beboerne på anden sal er to ældre kvinder, som altid er hjemme. B.B burde derfor have prøvet at skaffe sig adgang til lejligheden, således at bl.a. skunkrummene kunne besigtiges. Alternativt burde han have taget forbehold i tilstandsrapporten på side 6. Under "Sælgers oplysninger" er sat kryds ved ? ved pkt. 8.1, som lyder: "Har taget været utæt?" Sælger har ikke sat kryds i nogen af felterne i pkt. 8.5, som lyder: "Er der adgang til skunkrum?"
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B mener ikke, at han skal forsøge at få adgang til de øvrige lejligheder ved udarbejdelsen af tilstandsrapport for fællesejet. Bygningsdele, som alene kan besigtiges fra andre lejligheder, anser han for at være skjulte bygningsdele. Derfor er disse ikke udtrykkelig undtaget i rapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej.
Øvrige forhold:	Klager har skrevet til ejerskifteforsikringsselskabet med krav om dækning af udgifter til udbedring af skaden. Selskabet har ved skrivelse af xx.xx. 2004 givet afslag på dækning af skaden. Dette er umiddelbart efter påklaget overfor selskabet, men d.d. foreligger der ikke noget svar på klagen. Ud over tidligere nævnte sælger-besvarelser har sælger sat kryds ved ? på spørgsmålet: "Har taget været utæt?"

Kristianiagade 8
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail
info@husanke.dk

Giro nr.:
1199-1-697-6954

	Skønsmandens erklæring J.nr. 4240
Ad. 1. Utætheder i tagdækningen	Der kunne konstateres følgende: Ved besigtigelse af det omtalte skunkrum sås tagunderstrygningen at være meget mangelfuld (foto 4, 5 og 6). Der er overfladisk nedbrydning i oversiden af én af etagebjælkerne (foto 3). Der var gulvbrædder i en del af skunkrummet. I den øvrige del manglede gulvbrædder, men der var tegn på, at der også her har været brædder (foto 2). Årsagen til, at disse mangler, kan være, at der ligesom for gulvbjælkens vedkommende har været nedbrydning i brædderne. I én af taglæggerne var der ligeledes lidt overfladisk nedbrydning. Såvel for taglægten som for bjælken gælder, at restbæreevnen vurderes at være fuldt tilstrækkelig. Fugtmåling af træværket i skunkrummet viste ikke aktuel opfugtning.
Ad. 1. Konklusion:	Den mangelfulde understrygning i skunkrummet bør udbedres. Samtidig bør det overvejes at overstryge (forskælle) tagdækningen på den del af taget, som befinder sig over skråvæggene, og som derfor ikke er tilgængelige indefra.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Som nævnt ovenfor har B.B ikke besigtiget lejligheden, som giver adgang til bygningens skunkrum, idet han anser den for at være en skjult bygningsdel. Den defekte tagunderstrygning er en K3-skade.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Den del af tagdækningen, som kan ses fra det aktuelle skunkrum, udgør ca. 3 m². Udgiften til udbedring af understrygningen i dette område vurderes at andrage kr. 6.000. Skønsmanden vil ikke forsøge at anslå prisen på overstrygning af den indefra utilgængelige tagdækning, idet en afgrænsning heraf ikke ligger indenfor rammerne af skønssagen.
Ad. 1. Forbedringer	Kr. 0
Ad 1. Forligsdrøftelser	Skønsmanden bragte spørgsmålet om et muligt forlig på bane, men såvel KK som B.B ønskede Ankenævnets afgørelse.

Kristianiagade 8
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail
info@husanke.dk

Giro nr.:
1199-1-697-6954