

4304

**Skønsmandens erklæring**

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. Der klages over havestuens utætte tag.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Klagers påstand:                    | Kort efter indflytningen i 2001 oplevede man, at taget over havestuen var utæt. Ejerskifteforsikringen siger, at taget er nedslidt, denne udtalelse er i modstrid med tilstandsrapportens bemærkning under generelle kommentarer, hvor indklagede har skrevet: "Huset kan med normalt vedligeholdelse henstå mange år endnu". |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | Ved besigtigelsen var der ingen tegn på utæthed og videre har sælger da heller ikke oplyst om utætheder i sælgers oplysninger.                                                                                                                                                                                                |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Kendes ikke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Øvrige forhold:                     | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                   | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der klages over havestuens utætte tag. | <p>Havestuens tag er udført som materet glas mod rummet og tagdelen er et plastglasfiber materiale af ældre oprindelse.</p> <p>På spær og inddækningsbrædder kan enkelte steder ses fugtafsæt, og det må anses for bevist, at taget er utæt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 1. Konklusion:                      | <p>Havestuen er integreret i boligen, og som sådan må man naturligvis stille et helt klart krav til tagets tæthed.</p> <p>Der er ingen grund til at påstå, at taget var utæt ved besigtigelsen. Sælger kunne have oplevet taget utæt, men glemt det igen.</p> <p>Ser vi på selve tagmaterialet, så har vi her at gøre med et produkt som ligner de "klare tagplader" man tidligere kunne få i handlen. Et plastglasfiber materiale som blev brugt som lysplader for dagslys i tagrum. Og vi er tilbage først i 60-erne.</p> <p>Tagpladerne hænger mellem spærene, og materialet er med ælde.</p> <p>Det fremgår af det skriftlige materiale, at ejerskifteforsikringen har været inde med en udbedring. Denne udbedring har alene omhandlet at lægge nyt fugemateriale i samlingerne for derved at tætte utætheder. Et arbejde, som ikke vil kunne forventes at lykkes under disse omstændigheder.</p> |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:            | <p>Tagmaterialet er med nedbøjninger, hænger mellem spærene, og er tydeligvis med ælde. Som taget fremtræder kan det ikke forventes at være tæt.</p> <p>Disse udtryk for ælde havde taget ved besigtigelsen i 2001, og det er denne omstændighed, som den byggesagkyndige burde have omtalt i tilstandsrapporten.</p> <p>Det ville have været korrekt at indskrive i tilstandsrapporten: "Plasttaget over havestuen hænger mellem spærene og udviser tegn på ælde. Taget må påregnes at skulle udskiftes". Da taget efter det oplyste</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Fejl og forsømmelser fortsat:                 | ikke har været utæt kan bemærkningen gives som bemærkning, men mistanken om utæthed vil kræve karakteren K3.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Tagdelen er på ca. 16 m2 og et nyt tag kan sættes til 16.000,- eller 20.000,- kr. inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad1. Forbedringer:                                  | <p>Taget har reelt opnået sin karakteristiske levetid, men det vil være rigtigt, ud fra sagens omstændigheder med levetidsbetragtninger og den brugsværdi klager kan have til situationen, at afsætte en restlevetid på 20 %. De 20 % er videre en velkendt minimumstørrelse i disse situationer.</p> <p>Forbedringen ved det nye tag kan således sættes til 80 %</p> |
| Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:                  | <p>Sagen er grunddigt forklaret, og begge parter kan godkende syns- og skønsmandens betragtninger.</p> <p>På den baggrund kan sagens betragtes som afsluttes med et forlig, <b>hvor indklagede betaler 4.000,- kr. til klager</b> og betaler syns- og skønmandens honorar.</p>                                                                                        |
| Ad1. Eventuelt                                      | Intet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |