

5223

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Defekt tagpap på garagens tag. 2. Revne i garagens murværk. 3. Ulovlig elinstallation i hall.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Tørvejr – svag vind – ca. 5 ^o .
Øvrige forhold	Klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 10.000 pr. skade, dog max. kr. 25.000 i hele forsikringsperioden.

Klagepunkt nr. 1	Defekt tagpap på garagens tag
Klagers påstand	Medio 2003 – ca. ½ år efter overtagelsesdatoen - registrerede klager første gang, at det dryppede gennem taget. Under forsikringsselskabets besigtigelse den xx.xx. 2005 konstaterede man bl.a. flere større revner i paptaget, utætheder og skader på de underliggende konstruktioner. Desuden vurderede selskabet, at skaderne havde været til stede i forbindelse med huseftersynet den xx.xx.2002. Skaderne på tagbelægningen dækkes af ejerskifteforsikringen med 60 % af udgiften til udskiftning af tagbelægningen, men med fradrag af selvrisko. Herefter udgør erstatningen kr. 2.708,75 inkl. moms. Følgeskaderne på undertaget og bjælkespærerne dækkes ifølge det oplyste af den almindelige husforsikring. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men den bygnings-sagkyndige burde have gjort bemærkninger vedrørende tagbelægningens tilstand. På den baggrund kræves en erstatning på kr. 10.000,00 af den bygningssagkyndige, svarende til selvriskoen på ejerskifteforsikringen.
Indklagedes forklaring	Taget på carporten havde i forbindelse med huseftersynet en nedslidning, som svarede til dets alder. Desuden var taget relativt nytjæret og havde ikke de nuværende skader. Der er i øvrigt ikke købt en carport med et nyt tag. Klagen afvises.

Der kunne konstateres følgende	Klager og indklagede er enige om, at tagbelægningen var relativt nytjæret i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Tagbelægningen over redskabsrummet, som i udstrækning svarer til ca. 1/3 af taget, har fået et nyt lag pap. Den resterende del af tagbelægningen hidrører formodentlig fra bygningens opførelse i 1977 og var således ca. 25 år gammel på tidspunktet for huseftersynet. På betydelige dele af tagbelægningen ses lunger med vand. Se foto 6. På den gamle del af taget blev der i forbindelse med skønsmødet konstateret fremskreden nedbrydning, betydelige revnedannelser og utætheder. Der er kun beskedne rester af tjærebehandlingen tilbage. Se foto 7, 8 og 9. Undertaget og nogle af bjælkespærerne er meget opfugtet og i et bjælkespær ses nedbrydning. Se foto 4 og 5. I bjælkespærernes underside ses en del søm, som ifølge det oplyste hidrører fra en loftbeklædning, som nu er fjernet.
Konklusion	Den ældste del af taget skal snarest have et nyt lag pap og et bjælkespær skal formodentlig forstærkes.
Fejl og forsømmelser	Såfremt der blev udført huseftersyn på tagbelægningen i dag, ville tagbelægningens tilstand blive betragtet som en alvorlig skade, som skulle have karakteren K3. Taget blev formodentlig tjæret, fordi den tidligere ejer havde konstateret utætheder i tagbelægningen. Tilstandsrapporten blev udarbejdet for ca. 3 år siden, på et tidspunkt, hvor taget var relativt nytjæret, hvilket formodentlig i betydelig grad har forstyrret indklagedes muligheder for at vurdere utæthedernes omfang. Men det vurderes som værende sandsynligt, at man på den nytjærede overflade har kunnet se tegn på gamle revnedannelser. Det kan dog ikke med bestemt siges, om disse revner har været så tydelige, at det burde have givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Men da tagbelægningen i forbindelse med huseftersynet var ca. 25 år gammel, og således havde overskredet sin normale levetid, burde indklagede i en note have henledt købers opmærksomhed på tagbelægningens alder. I forbindelse med huseftersynet var det formodentlig muligt, at konstatere, at store dele af tagbelægningen er uden fald mod tagnedløb. Forholdet burde have givet anledning til en mindre kritisk bemærkning med karakteren K1.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Forholdet udbedres af ejerskifteforsikringen og den almindelige husforsikring. Klager skal dog selv betale selvrisikobeløbet på kr. 10.000,00.
Forbedringer inkl. moms	I forsikringens opgørelse er der foretaget et fradrag på 40 % af de samlede udgifter til reparation af tagbelægningen.
Forligsdrøftelse	Indklagede fandt ikke grundlag for en forligsdrøftelse.

Klagepunkt nr. 2	Revne i garagens murværk.
Klagers påstand	Under forsikringsselskabets besigtigelse den xx.xx. 2005 konstaterede man en mindre revne i den udvendige side af ydervæggen. Det blev vurderet, at revnen ikke havde konstruktiv betydning. Samtidig vurderede man, at revnerne havde været til stede i forbindelse med huseftersynet den xx.xx. 2002. Skaden dækkes af ejerskifteforsikringen med 2.500 inkl. moms, men med fradrag af selvrisiko. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men den bygnings-sagkyndige burde have gjort bemærkninger vedrørende revnen. På den baggrund kræves en erstatning på kr. 2.500,00 inkl. moms af den bygningssagkyndige, svarende til den skønnede udgift til afhjælpning.
Indklagedes forklaring	De små revner i garagens facademur er fremkommet efter huseftersynet. Revnerne er heller ikke observeret af køber i forbindelse med overtagelse af ejendommen. Klagen afvises.
Der kunne konstateres følgende	Klager oplyser, at revnen ikke har udviklet sig efter ejendommens overtagelse. I carportens facade ses en kileformet revne, som øverst er ca. 1 mm bred og ved soklen er lig nul. Se foto 10. Revnen er uden konstruktiv betydning og er delvis beskyttet af carportens udhæng.

Konklusion	Det skønnes ikke absolut påkrævet at udføre en afhjælpning, men ejerskifteforsikringen har oplyst, at forholdet dækkes af forsikringen.
Fejl og forsømmelser	Såfremt carporten blev besigtiget i dag med henblik på at udarbejde en tilstandsrapport, ville forholdet give anledning til en mindre kritisk bemærkning i rapporten med karakteren K1. Men da man ikke med sikkerhed kan sige, om revnen var til stede i forbindelse med huseftersynet, findes det betænkeligt, at bebrejdede indklagede, at forholder ikke er anført i tilstandsrapporten, som blev udarbejdet for ca. 3 år siden.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Forholdet udbedres af ejerskifteforsikringen, som skønner, at en reparation koster ca. 2.500,00 inkl. moms. Der vil dog ikke blive udbetalt erstatning, da der er en selvrisiko på kr. 10.000,00.
Forbedringer inkl. moms	En reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.
Forligsdrøftelse	Indklagede fandt ikke grundlag for en forligsdrøftelse.

Klagepunkt nr. 3	Ulovlig elinstallation i hall.
Klagers påstand	Under forsikringsselskabets besigtigelse den xx.xx.I 2005 konstaterede man, at der i beboelsens hall var monteret tre spot-lamper i træloftet uden den nødvendige beskyttelse mod brandfare. Skaden dækkes af ejerskifteforsikringen, men med fradrag af selvrisiko. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket det burde være. På den baggrund kræves en erstatning på kr. 2.500,00 inkl. moms fra den bygningssagkyndige, svarende til den skønnede udgift til afhjælpning.
Indklagedes forklaring	I tagrummet var de indbyggede spotlamper dækket af isolering i forbindelse med huseftersynet. Forholdet kunne derfor ikke besigtiges uden et destruktivt indgreb.

Der kunne konstateres følgende	Klager og indklagede er enige om, at det i forbindelse med huseftersynet ikke umiddelbart kunne konstateres, om der ved spotlamperne var udført den nødvendige beskyttelse mod brand. Klager havde inden skønsrådet gjort spotlamperne tilgængelige for besigtigelse i tagrummet. Tre stk. spotlamper var uden brandbeskyttelse og der kunne ses begyndende smeltning af ledningernes plastkapper, begyndende smeltning af dampspærren af plast og misfarvning af loftets bagside på grund af varmepåvirkning. Se foto 1, 2 og 3.
Konklusion	Der skal rekvireres en autoriseret elinstallatør til at udføre en lovliggørelse af installationen. I forbindelse med monteringen af den ene spotlampe, har man fjernet ca. halvdelen af en spærfod. Det må anbefales, at der udføres en kompenserende afstivning af spæret.
Fejl og forsømmelser	Da spotlamperne var utilgængelige i forbindelse med huseftersynet, kan man ikke bebrejde indklagede, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ejerskifteforsikringen oplyser, at forholdet dækkes af forsikringen med kr. 2.500,00 inkl. moms. Men da der er tale om en selvrisiko på kr. 10.000,00 udbetales der ikke et erstatningsbeløb.
Forbedringer inkl. moms	En reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.
Forligsdrøftelse	Indklagede fandt ikke grundlag for en forligsdrøftelse.