

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tagbelægning og vandskader som følge heraf.
Klagers påstand:	Udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen den xx.xx.2004 var huset nymalet, og der var ingen tegn på skader. Sælgers oplysninger gav ingen anledning til mistanke om aktuelle utætheder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet + 5° celsius.
Øvrige forhold:	Huset er et rækkehus i en større ensartet bebyggelse. Fra tagniveau kan ses, at flertallet af husene i bebyggelsen har fået udskiftet tagbelægningen. Den oprindelige tagbelægning er dækket med sten, mens de udskiftede tage ifølge nugældende tekniske forskrifter ikke er dækkede med sten. Det fremgår af dokumenterne i sagen, at ejerskifteforsikringsselskabet har anerkendt skaden som dækningsberettiget til dagsværdi (20% som senere er ændret til 30% ifølge klager). I erstatningsbeløbet fratrækkes selvrisko kr. 11.000.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Utæt tag.	Huset er et 1. plans rækkehus, opført af xxx i 1977. Tagdækningen er den oprindelige tagdækning udført med gummidug pålagt sten. Mindre dele af tagbelægningen er blevet frilagt. Der kan i denne forbindelse konstateres svigt i klæbesamlinger omkring tagnedløbet samt ved sternkanter. Udover dette kan der ikke påvises utætheder i tagbelægningen, da størstedelen af taget er dækket af sten. Tagkonstruktionen er udført med præfabrikerede betonelementer. Der er udført udvendig isolering, der som nævnt er afsluttet med en gummidug. Indvendigt er der flere tegn på aktuelle utætheder. Der er gennemdrypning med frit vand over spisebordet samt i stuen. Udover dette er der flere synlige vandskjolder ved samlinger i lofter, ved samlingen mellem loft og ydervægge samt ved ovenlysvindue over badeværelset.
Ad 1. Konklusion:	Der er ingen tvivl om at taget er udtjent, hvilket dels begrundes med de aktuelle utætheder, dels tagdugens alder og dels den omstændighed, at der ved langt de fleste tilsvarende huse i bebyggelsen er foretaget tagskift på nuværende tidspunkt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er intet i sagen, der indikerer, at der på besigtigelsestidspunktet skulle have været synlige tegn på utætheder. Sælger har oplyst, at <i>"taget har været utæt i flere omfang, pga. usikkerhed (om) hvor store utæthederne reelt var. Kanten udskiftet for trekvart år siden, ingen problemer siden."</i> Enkelte steder er der foretaget en spartling ved samlingerne i betonelementerne. Spartlingen er udført i forbindelse med malerarbejde. Dette kunne give mistanke om tidligere utætheder, men er ikke i sig selv en indikation på aktuelle utætheder. Som nævnt kan bebyggelsen overskues fra tagniveau. Den omstændighed at flertallet af de øvrige huse har fået udført tagskift kunne begrunde, at der i tilstandsrapporten kunne være anført en K3 bemærkning om, at tagdækningen måtte anses for at

	være nær udtjent. Men da det ikke kan bevises, at der på tidspunktet for besigtigelsen var egentlige utætheder, kan det ikke bebrejdes den bygningssagkyndige, at en bemærkning om tagets tilstand ikke er anført.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Klager har oplyst, at der på foranledning af ejerskifteforsikringsselskabet er indhentet et tilbud på ca. kr. 65.000 for udskiftning af taget. Hertil kommer indvendige malerreparationer, skønnet kr. 15.000
Ad1. Forbedringer:	En tagdækning fra 1977 kan under normale forhold ikke påregnes at have en totallevetid på mere end 30 år. Dagsværdien skønnes derfor under normale forhold til 2/30 eller 6,7%. Imidlertid tyder totalbilledet på at dagsværdien er mindre end 5%. Forbedringen er således mere end 95%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	