

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Nedslidt paptag.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 12 ⁰ .
Øvrige forhold	Klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 11.000 pr. forhold, dog max. kr. 27.000 i hele forsikringsperioden.
Forligsdrøftelse	Muligheden for forlig blev ikke drøftet på skønsmødet. Men i forbindelse med en efterfølgende telefonisk henvendelse til indklagede, oplyste han, at han ønsker at afvente Ankenævnets afgørelse.

Klagepunkt nr. 1	Nedslidt paptag
Klagers påstand	Taget er meget nedslidt, har revner og er i generel dårlig stand og bør udskiftes snarest muligt. I en skade i taget voksede en plante, da klager besigtigede taget for første gang i xx 2005. Se foto 2. Tagets tilstand burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det må formodes, at tagbelægningen ikke er besigtiget i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. For denne forsømmelse bør indklagede betale kr. 39.942,50 til renovering af taget. Da der ikke er gjort bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende tagbelægningen, er det vores opfattelse, at man kan forvente en restlevetid på 6-10 år. Såfremt tagbelægningen i tilstandsrapporten havde fået bemærkningen UN, ville vi naturligvis have haft en fagmand til at vurdere bygningsdelen inden købet af ejendommen - på samme måde, som vi gjorde med andre bygningsdele karakteriseret med UN. Tre andre bygningsdele er i tilstandsrapporten betegnet med UN, hvilket har givet klager det indtryk, at bygningsdelene var grundigt gennemgået. I lyset af dette virker det som proportionsforvrængning, at et så alvorligt problem som tagbelægningens tilstand ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Et tagdækkerfirma vurderer, at tagbelægningen er ca. 20 år gammel. Samme firma har afgivet et tilbud på kr. 31.954,00 ekskl. moms for renovering af taget. Klager har haft en lokal bygningssagkyndig til at vurdere taget. Han vurderer, at det er en klar fejl, at tagbelægningens tilstand ikke er kommenteret i tilstandsrapporten. Forsikringsselskabet vurderer, at tagbelægningen er nedslidt, men ikke utæt og tilbyder efter afskrivning på 80 % en erstatning på kr. 7.988,50, hvilket er mindre end selvriskobeløbet på kr. 11.000,00.

Indklagedes forklaring	På baggrund af indklagedes vurdering af taget den xx.xx. 2005 afviser indklagede, at der er grundlag for at rejse et krav mod den bygningssagkyndige. Det skønnes, at tagbelægningens er ca. 20 år gammel og den fremstår med slid efter dens alder, men ikke ringere. Desuden er der ikke konstateret nogen form for utætheder. Normal forventelig levetid for en tagpapbelægning er 25-30 år med almindelig vedligeholdelse. Der gøres opmærksom på, at huseftersynets formål er at registrere synlige skader og at det falder udenfor et huseftersyn at beskrive sædvanligt slid og bygningernes almindelige vedligeholdelsesstand. Udtalelsen fra tagdækkerfirmaet skal ses i sammenhæng med deres interesse som tagentreprenør. Udsagnet fra den lokale bygningssagkyndig må bero på manglende indsigt i, hvad huseftersynet omfatter. Indklagede fremhæver, at han har været udtaget til officiel markkontrol med den udførte tilstandsrapport. Kontrolrapporten underskrevet den xx.xx.2004 blev fremlagt og indeholder følgende konklusion: <i>En meget god og retvisende rapport.</i> I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten den xx.xx.2004 kunne man ikke registrere den af klager omtalte plante, som ifølge det oplyste skulle gro i en skade i tagbelægningen. Desuden kunne der ikke registreres fugtskjolder på lofter, ligesom skaderne på tagbelægningen ikke var der på besigtigelsestidspunktet. I et brev fra ejerskifteforsikringsselskabet af xx.xx.2005 fremfører selskabets skadekonsulent: <i>Skaden er ikke dækket af husforsikringen eller af nogen garanti, idet der er tale om almindelig vedligeholdelse.</i> Efter skønsmødet har indklagede fremsendt en fax, hvor der anmodes om, at Ankenævnet i forbindelse ved sin vurdering af sagen er specielt opmærksom på de i sagen fremlagte breve fra xx til den tidligere ejer af ejendommen, dateret xx.xx. 2005 og xx.xx. 2005.
------------------------	--

Der kunne konstateres følgende	Det er sandsynligt, at tagbelægningen, som vurderet af tagdækkerfirmaet, er ca. 20 år gammel. Tagbelægningen kan karakteriseres på følgende måde – se fotos: 1. Udbredt nedbrydning af overfladebestrøningen og generel begyndende revnedannelse. 2. Revner, skader og utætheder i det øverste lag pap. 3. Et område med bagfald er tilsyneladende repareret med tjære og ny bestrøning. 4. Andre områder end det omtalte har bagfald. 5. To steder med utætheder ved sternkapslen. 6. Nedbrydning af ovenlys og inddækninger ved disse. 7. Nedbrydning af taghætter. Med henvisning til det af indklagede omtalte brev fra ejerskifteforsikringsselskabet af xx.xx.2005 kan tilføjes, at selskabet ved brev af xx.xx..2005 har skrevet følgende: <i>Skadekonsulenten har opgjort erstatningen til 7.988,50 kr. Da beløbet er under selvriskobeløbet på 11.000 kr. kan vi desværre ikke betale erstatning i sagen.</i>
Konklusion	Taget er så nedslidt, at der bør pålægges et nyt lag pap eller tagdug snarest muligt pga. risikoen for utætheder og følgeskader.
Fejl og forsømmelser	Taget har ikke givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, som blev udført for ca. 17 måneder siden. Det er svært med sikkerhed at vurdere, hvor meget skaderne i taget har udviklet sig siden udarbejdelse af tilstandsrapporten. Men det må skønnes sandsynligt, at de skader, som er vist på foto 1, 2, 5, 6 og 11 har været synlige i forbindelse med udarbejdelse af rapporten. Desuden har områderne med bagfald med stor sandsynlighed kunnet registreres. Det skønnes derimod mere usikkert, hvor fremskreden nedbrydningen af overfladebestrøningen har været på besigtigelsestidspunktet for ca. 17 mdr. siden. Desuden burde tilstandsrapporten have henledt købers opmærksomhed på tagbelægningens alder. Den samlede bedømmelse må herefter være, at det er en alvorlig mangel i tilstandsrapporten, at der ikke er anført bemærkninger vedrørende taget.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Tilbud fra tagdækkerfirma kr. <u>39.942,50</u>
Forbedringer inkl. moms	Skønnet forbedringsandel på ca. 25 % <u>30.000,00</u>