

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt. 1 Hovedhuset Taget er utæt. Pkt. 2 Garagen Tagpaptaget er med lunger og er nedslidt. Forkert angivelse af opførelsesår.
Klagers påstand:	Krav 1. Betaling af aldersnedslag og selvrisko i forbindelse med ejerskifteforsikringens dækning af skaden på hovedhusets tag. 2. Ny tagbelægning på garage tag incl. opretning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afvist
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke oplyst.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapport er udført d. xx.xx.2005 Ejendommen er købt i xx 2005. KK overtager ejendommen d. xx.xx.-2006 og flytter ind ca. . xx.xx.-2006 Utæthed / vand fra loft konstateres første gang ultimo xx 2006. Byggeteknisk besigtigelse af xx udført d. xx.xx.-2006 Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.-2006 Ejerskifteforsikring er tegnet i xx Forsikring. Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om delvis dækning med fradrag for værdiforringelse. Div. brevveksling – 11 bilag i sagen.

	Der er tidligere udført 2 HE rapporter på ejendommen : (se nedenfor) 1. xx.xx.-2003 xx 2. xx.xx.-2004 xx 3. xx.xx.-2005 xx (den sidste HE rapport i sagen)
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad pkt. 1 Hovedhuset – utæt tag	Udvendig besigtigelse. Ved besigtigelsen var tagbelægningen på ejendommen afdækket med presenninger p.g.a. utætheder. Under besigtigelsen blev presenningen fjernet ved en skotrende ind mod haven. Udefra kunne ses tagflade op til skotrenden og en del af skotrenden. Tagsten langs skotrenden var kæntret flere steder – formentlig også p.g.a. færdsel på taget ved udlægning af presenninger. Lægter havde enkelte steder fremspring i skotrenden – det hele var malet sort – der var ikke sparet på malingen. Indvendig besigtigelse Der kunne konstateres vand/skjolder fra loft ved soveværelse, på loft omkring skorsten fra gaskedel i skab i bryggers samt på loftet mellem køkken og stuen – her var også en synlig revne i loftet p.g.a. vand ovenfra.

	Besigtigelse af tagrummet Loftrummet er et "koldt" loft med isolering i etageadskillelsen mod stueetagen. Der er etableret gangbro nogle meter på begge sider af loftlemmen – derefter er udlagt efterisolering løst på gangbroen videre rundt – det er muligt at kravle i dette men isoleringen sammentrykkes ved betrædning og skades derfor. Ved besigtigelsen kunne konstateres stedvis hvide belægninger på undersiden af tagplader, misfarvning fra fugt – skjolder og pletter ved sømhuller og pladesamlinger. Endvidere defekte gennembrydninger og skjolder i undertaget bl.a. ved rør fra badeværelse og skorsten fra gaskedel. Ved skotrender og ovenlys ses misfarvning fra utætheder og stedvis mørning. Omfanget af skader på Stramit undertaget kan først afgrænses når tagpap er fjernet. Stramit tagpladerne vurderes fugtfølsomme og reparationer må forudses. -----
Ad Pkt. 2 Garagen - tag og facader.	Udvendig besigtigelse Udvendigt kunne konstateres at tagpaptaget havde lunger med vand på taget samt enkelte dampbuler. Tagbelægningen vurderes ikke at være den oprindelige. Der kunne ses en reparation på taget med en lysere tagpap. Enkelte smårevner i murværk / tyndpuds øverst ved udhæng. Indvendig side af loft i garage. Synlig skjold på loft beliggende under den synlige reparation af tagpappelbelægningen på taget – der kunne ikke konstateres opfugtning i loft p.g.a. utætheder. Taget vurderes tæt.
Konklusion vedr. pkt. 1	Sælger oplyser at der ikke var synlige utætheder i beboelsesrummene i dennes ejertid (ca. 1 år). I sælgeroplysninger er anført at taget ikke har været utæt.

	I de øvrige 2 tilstandsrapporten er anført at der har været utætheder ved tagvindue som straks blev repareret. I de 2 tidligere tilstandsrapporter er endvidere anført at der er skjolder ved skakter fra ovenlys i loftrum fra tidligere utætheder i tag. Købers advokat oplyser at han har set de 2 tidligere HE-rapporter
Konklusion vedr. pkt.2	I de 2 tidligere HE rapporter foreligger ikke oplysninger om garagens opførelsesår. Hvornår taget er blevet utæt vides ikke med sikkerhed men BB burde som min. overføre oplysningerne fra den tidligere rapport samt have anført at gennembrydningerne i undertaget ikke var udført korrekt med en "krave" således at risikoen for utætheder disse steder er forøget (se foto). Endvidere burde have været anført hvilken del af tagrummet der blev besigtiget eller ikke blev besigtiget hvis ikke hele tagrummet kunne besigtiges. Ud fra rapporten må lægges til grund at hele loftrummet er besigtiget. Det vurderes at der har været fugtskjolder på loftet flere steder, men at disse er vurderet som gamle skader, hvis årsag var repareret – uanset dette burde skjolder m.v. have været anført i HE rapporten. Taget på garagen er tæt og adskiller sig ikke fra tilsvarende garager opført på samme tid med build-up tag. Taget vil – p.g.a. opbygningen - blive utæt fra tid til anden og løbende reparationer må forudses. I den tidligere rapport er anført at der er begyndende nedslidning af

	tagpapbelægning samt dampbuler – dette burde ligeledes som minimum være beskrevet i HE-rapporten. Revnerne i det pudsede murværk vurderes som bagatelagtige. Endvidere er anført at garagen er opført i 2005. Opførelsesår for garagen fremgår ikke af BBR meddelelsen. I de 2 tidligere HE-rapporter er opførelsesåret ikke anført - feltet er tomt.
Fejl og forsømmelser:	Ad pkt.1 Det vurderes samlet at der er begået fejl af BB ved ikke som min. at beskrive de fejl som også var beskrevet i de tidligere HE-rapporter – og som stadig er synlige på ejendommen. Endvidere burde de defekte gennembrydninger i undertaget være nævnt i rapporten. Ad pkt.2 Det vurderes samlet at der er begået fejl af BB ved ikke at beskrive/overføre korrekt opførelsesdato og de fejl som også var beskrevet i de tidligere HE-rapporter – og som stadig er synlige på ejendommen. Da taget på garagen imidlertid er tæt og ikke adskiller sig fra tilsvarende tage fra denne periode medfører den begåede fejl ikke noget tab. Købers advokat oplyste at han havde set de tidligere HE-rapporter – men han gik ud fra at forholdet var udbedret. Under hensyn til tagets tilstand og konstruktion vurderes der samlet at der er begået fejl af BB vedr. garagen – men at fejlen ikke har medført et tab.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad pkt.1 – vedr. hovedhuset Ejerskifteforsikringen dækker skaden med fradrag for brugt levetid/værdiforringelse for tagpapbelægningen og fradrag for

	selvrisikoen på kr. 10.000. Udover ejerskifteforsikringens overslag må tillægges et p.t. ukendt beløb til reparation af fugtskader på undertaget af stramitplader samt de opståede følgeskader indvendigt. BB's erstatning udgør derfor alene købers selvrisiko på kr. 10.000. Nedskrivningen af taget ikke er et tab – idet der opnås en forøget levetid. Ad pkt. 2 – vedr. garagen. (ca. 40 m2 tag) En nyt 2 lag tagpapbelægning incl. opretning og kanter vurderes af koste ca. kr. 15.000,00 . Omkostningerne til ny tagpap på garagen vurderes ikke som en skade men betragtes som alm. vedligeholdelse.
Forbedringer:	Ad pkt. 1 Ved udskiftning af taget opnås forbedringer i form af øget restlevetid for alle dele af taget. Nedskrivningen/forringelsen af tagets enkelte dele kan være usikker at fastsætte og hvis enighed ikke kan opnås må tagpapbelægningen og stramitpladerne undersøges nærmere efter frilægning for fastsættelse af nedskrivningen. Ad pkt. 2 Etablering af en ny tagpapbelægning må betragtes som en forbedring som led i den almindelige vedligeholdelse.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke basis for forlig.
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag Fotos til dokumentation af mangler og synlige forhold ved skøns mødet d. 2006-xx.xx.