

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tag på udestuen utæt. 2. Fugt/ mug i køkkenskabe. 3. Hul i taget ved lukning efter skorsten. 4. Ulovlige el-installationer. 5. Alle spær i garage er rådnet og skal skiftes. 6. Defekte afløbsrør i jord.
Klagers påstand:	1. Dækning af selvrisko kr. 10.000. 2. Dækning af udbedring. 3. Dækning af udbedring, dog max. selvrisko kr. 10.000. 4. Dækning af selvrisko kr. 10.000. 5. Dækning af den del af omkostningen, som ikke dækkes af svampforsikringen. 6. Dækning af omkostning til udbedring. Der gælder et maximalbeløb for selvrisko ved den tegnede ejerskifteforsikring. Dette maximalbeløb kunne ikke umiddelbart oplyses.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1: Det var tørvejr ved besigtigelsen og sælger har intet oplyst om utætheder i udestuens tag. Ad 2: BB mener, at det er normalt for huse af denne alder og med den konstruktion. Ad 3: Det er i rapporten bemærket, at loftrummet pga. bohøje og lavt loftshøjde alene er besigtiget fra loftlemmen. Et hul i taget er ikke observeret. Ad. 4: I tilstandsrapporten er der en UN-bemærkning til el-installationen i fyrrum og bryggers. Der er endvidere taget et generelt forbehold for el-installationer over nedhængte lofter. Ad. 5: Der har antageligt ikke været synlige skader på loftbjælker og spær på besigtigelsestidspunktet. Ad. 6: Afløbsledninger i jord uden for fundamenter hører ikke hjemme under Huseftersynsordningen.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, diset, finregn +8 °C
Øvrige forhold:	Udestuen er renoveret, hvorfor skaderne ikke kan iagttages. Der var ved mødet enighed om, at skønsmanden, fra taksatoren for ejerskifteforsikringen, kunne rekvirere fotos optaget før renoveringen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Utæt tag over udestue:	Ved skønsforretningen var udestuen istandsat. (Foto 2 og 7). Billeder, der er optaget af ejerskifteforsikringen, viser, at der har været markante tegn utætheder. (Foto 3,4,5 og 6). I en tidligere tilstandsrapport er oplyst, at udestuen er fra 1990. I samme rapport er med K1-bemærkninger anført, at vægbeklædningen går tæt på terræn: ingen skade konstateret, samt at der er skadet spånpladegulv i hjørne mod SV. Ejerskifteforsikringen anfører i korrespondancen, at der ved udførelse af taget er flere fejlagtige detaljer.
Ad 1. Konklusion:	Ejerskifteforsikringen har anerkendt skaden som dækningsberettiget. Istandsættelsen har omfattet ny tagbelægning, ny tagkonstruktion, nyt gulv samt reparation af skader på fodremmen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Når der i en tidligere tilstandsrapport er gjort bemærkninger om gulvet i udestuen og ydervægsbeklædninger, der er i kontakt med terræn, burde BB have forholdt sig til disse forhold og gjort bemærkninger herom. Der har ikke i den tidligere tilstandsrapport været bemærkninger til taget over udestuen. Billedematerialet viser imidlertid, at der har været tydelige tegn på utætheder i taget. Dette burde have været medtaget med en K3-bemærkning i tilstandsrapporten. Sælger har ganske vist intet oplyst om utæthederne, men det fritager ikke BB for at bemærke tegnene på utæthederne.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ejerskifteforsikringen har dækket omkostningen med udskiftning af tagplader med videre med kr. 34.843,75 incl. moms med fradrag af selvrisko kr. 10.000.
Ad1. Forbedringer:	Bygningen er opført 1990. Forbedringen skønnes maximalt at udgøre 20%

Ad. 2 Fugt/ mug i køkkenskabe:	Ved åbning under køkkenvask fornemmes en lugt af mug. Køkkenvasken støder op mod en skillevæg mod badeværelset. (Foto 9). Ved fugtmåling i væggen mellem badeværelset og køkkenet er der ikke målt forhøjet fugt. Gulvafløbet i det tilstødende badeværelse har en fri betonkant. Der er målt forhøjet fugt i gulvet omkring gulvafløbet.
Ad. 2. Konklusion:	Skadebilledet indikerer kraftigt, at der siver fugt ud fra gulvafløbet. Bygningsdelene mod køkkenet opfugtes. I de skjulte konstruktioner dannes skimmel. Lugten i skabet under køkkenvasken skønnes at stamme herfra.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BB har korrekt anført fejlen ved gulvafløbet. BB har endvidere bemærket, at hjørnefugerne er udført som hårde cementfuger. Der er givet karakteren K2. Den korrekte karakter er K3. Risikoen for følgeskader er imidlertid beskrevet, hvorfor forskellen i karaktergivningen ikke kan bedømmes som en egentlig fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke relevant for sagen, men omkostningen til udskiftning af gulvafløbet og udskiftning af fuger skønnes til kr. 12.500,-.
Ad. 2. Forbedringer.	Ikke relevant for sagen.
Ad. 3. Hul i tag ved lukning efter skorsten:	Der har tidligere været en muret skorsten. Den er fjernet over tag og afbrudt i loftrummet. (Foto 11). Der trænger lidt lys ind gennem taget bag den afbrudte skorsten. Årsagen må tilskrives en ufaglig lukning i taget. (Foto 12). KK har konstateret, at der kan trænge vand ind i dette område.
Ad. 3. Konklusion:	Der er en mindre utæthed, som kan udbedres med en lokal reparation.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	BB har beskrevet, at loftrummet kun har kunnet besigtiges fra loftlemmen på grund af snævre adgangsforhold og meget oplag. Sælger har endvidere oplyst, at der ham bekendt ikke er utætheder i taget. Bortset fra det indtrængende lys, er der i loftrummet ingen indikationer på skader eller følgeskader. BB har med karakter K3 bemærket, at taget generelt er nedslidt, og at belægningen har en begrænset restlevetid.

Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. Moms:	Lokal reparation skønnes til kr. 2.500,-. Ejerskifteforsikringen har anerkendt skaden, idet omkostningen afskrives på selvriskoen.
Ad. 3. Forbedringer.	Raparaationen indebærer ingen forbedringer.
Ad. 4. Ulovlige el-installationer:	KK oplyser, at de efter overtagelsen af huset har haft en aut. el-installatør til at gennemgå installationen. Der er fundet ulovlige el-installationer bag de nedsænkede listeløfter. Der er synlige tegn på ulovlige installationer i fyrrum, bryggers og køkken (Foto 13).
Ad. 4. Konklusion:	Der er udført ulovlige el-installationer i forbindelse med de nedsænkede listeløfter.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	BB har taget et generelt forbehold for el-installationer over nedhængte lofter. BB har med karakteren UN anbefalet, at lade en aut. el-installatør gennemgå el-installationen i fyrrum og bryggers. Det er uden for Huseftersynsordningen at åbne og afprøve elektriske installationer. Der skal kun bemærkes åbenlyse tegn på ulovlige installationer. Sælger har i sine oplysninger anført, at der ikke er el-installationer, der er udført af personer uden autorisation. KK har tilsyneladende ikke stillet krav om, at UN-bemærkningen skulle klarlægges inden endelig købsaftale. Selv om fejlen ved installationen i køkkenloftet ikke er bemærket, er det vurderingen, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser ved bedømmelse af el-installationen.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	KK har oplyst, at der er indhentet en overslagspris på. Kr. 25.000 – 30.000 for lovliggørelse af installationen. Dette er dækket af ejerskifteforsikringen bortset fra selvriskoen kr. 10.000,-
Ad. 4. Forbedringer:	Ikke relevant for sagen.
Ad. 5. Alle spær i garagen er rådnet og skal skiftes:	I spær og loftbjælker i garagen er der udbredte nedbrydninger af borebiller og råd. (Foto 14 – 17). Angrebet er så vidt fremskredent, at der er risiko for bæreevnen.

Ad. 5. Konklusion:	Der skal snarest ske en forstærkning af tagkonstruktionen. I samme forbindelse skal der ske en bekæmpelse af borebilleangrebet. Forstærkningen kan ske i form af udskiftning af loftbjælkerne og oplægning af spær, som sammenføjes med de eksisterende spær.
Ad. 5 Fejl og forsømmelser:	BB har med K3 bemærket, at tagbelægningen er slidt og med relativ kort restlevetid. Ud over dette er der intet bemærket om spær og loftbjælker. De nedbrydninger, som nu er synlige, er frilagte ved de aktuelle undersøgelser. Ved BB's eftersyn skønnes, at det alene har været borebillehullerne der har været synlige. Det er en fejl, at BB intet har bemærket herom og det er ligeledes en fejl, at BB ikke har foretaget stikprøver.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	KK har oplyst, at ejendomsforsikringen, under insekt/svampedækningen, har anerkendt skaden som dækningsberettiget. Dækningen er begrænset til at omfatte en reparation og forstærkning. KK ønsker hele tagkonstruktionen fornyet. a) Reparation og forstærkning skønnes til kr. 20.000. b) Fornyelse af tagkonstruktionen excl. selve belægningen skønnes til kr. 70.000,- (Alternativ til a)).
Ad. 5. Forbedringer:	a) Der er ingen forbedringer forbundet med en reparation. b) Forbedringen ved en helt ny tagkonstruktion skønnes til 60%.
Ad. 6. Defekte afløbsrør i jord:	KK har oplyst, at der ikke er gennemløb i regnvandskloakken. Tagvandet flyder ud på jorden. Ved afprøvning ved et tagnedløb blev dette bekræftet.
Ad. 6. Konklusion:	Regnvandssystemet bør renses op og efterses med kloak-tv for afdækning af skadesårsager og skadesomfang.
Ad. 6 Fejl og forsømmelser.:	Funktionsafprøvning og ledninger i jord uden for selve bygningen er ikke omfattet af huseftersynsordningen.

	BB har ikke begået fejl. En eventuel skade henvises til ejendomsforsikringens stikledningsdækning, hvis en sådan dækning er tegnet.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. Moms:	En opgørelse vil kræve en nærmere undersøgelse, men er ikke relevant for nærværende sag.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.