

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/00628-10

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 20. marts 2018 i tidsrummet mellem kl. 14:00 og 15:15.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Utætheder som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	KK har i 2017 købt ejendomme og er flyttet ind i oktober samme år. Ret efter de flyttede ind, opdagede KK, at taget var utæt mange steder. Især ved skotrende forekom der en del utætheder. Utæthederne har medført, at der løber vand ned gennem loft og gør skade på loft og gulv i boligen. I tilstandsrapporten er der anført, at taget har en levetid på 10 år eller mere. I tilstandsrapporten står der ikke noget om, at taget er utæt. Det er KK's opfattelse, at blot nogle af disse utætheder, som KK har registreret burde have været registreret af BB i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er BB's opfattelse, at der i forbindelse med gennemgangen af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke har været nogle indikationer for, at der har været utætheder på selv tagbelægningen. BB erkender, at skadesbeskrivelse vedr. utætheder i skotrende i tilstandsrapporten burde have været anført med en væsentlig mere kritisk karakter end den, som den er anført med – K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var klart og med en del sol. Temperaturen var ca. 5 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter blev syns- og skønsmanden forevist det, denne sag omhandler utæt eternitskifertag.

Generelt:

Ejendommen er et traditionelt parcelhus, opført i 1970 og med en vinkeltilbygning i 1979, således at det samlede boligareal er på 177 m² i et plan jf. BBR.

Taget er en gitterspærskonstruktion med ca. 25 til 30 graders hældning.

Tagbelægningen er malerbehandlede eternitskifterplader – antageligvis fra husets opførelse.

I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen oplyser KK, at sælger inden salget af ejendommen har ladet taget malerbehandle. KK har efterfølgende fremsendt dokumentation i form af faktura, for at taget er malerbehandlet. KK har fået faktura udleveret af sælger.

KK har anmeldt skader til ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen har anerkendt, at skaden er dækningsberigtiget. Ejerskifteforsikringen dækker dog kun udbedringsudgifterne i begrænset omfang og har opgjort erstatningen således:

- *"Forholdet omkring utætte skotrender dækkes af din ejerskifteforsikring. Forholdet er anerkendt som en skade, hvor din ejerskifteforsikring dækker udgiften til udbedring af de utætte skotrender, således at skotrender skiftes til nye og tilsvarende skotrender. Da skotrenderne er 38 år gamle, vil der derfor blive tale om, at forsikringen dækker udgiften med 48%.*

Herfra skal modregnes din obligatoriske selvrisiko, lydende på 5.100 kr."

- *"Forholdet omkring utæt tagbelægning af skifereternitplader med asbest dækkes af din ejerskifteforsikring. Forholdet er anerkendt som en skade, hvor din ejerskifteforsikring dækker udgiften til udbedring af det utætte tag af skifereternitplader. Da taget og herunder tagpladerne er 47 år gamle, vil der derfor blive tale om, at forsikringen dækker 23% af udgiften til udbedring af skaden. Herfra skal modregnes din obligatoriske selvrisiko, lydende på 5.100 kr."*
- *"Forholdet omkring utæt tagbelægning af skifereternitplader på sidebygningen dækkes af din ejerskifteforsikring. Forholdet er anerkendt som en skade, hvor din ejerskifteforsikring dækker udgiften til udbedring af det utætte tag af skifereternitplader. Da taget og herunder tagpladerne er 38 år gamle, vil der derfor blive tale om, at forsikringen dækker 37% af udgiften til udbedring af skaden. Herfra skal modregnes din obligatoriske selvrisiko, lydende på 5.100 kr."*

Det kunne der registreres - udvendigt:

Tagbelægningen er som tidligere beskrevet det oprindelige eternitskifertag, som er malerbehandlet.

En stor del af tagfladen, som vender mod sydvest, samt tagfladen på tilbygningen ind mod skotrende er tildækket med presenninger og har derfor ikke været mulige at besigtige for en vurdering. Hvor det har været muligt at besigtige taget udvendigt, ses en intakt tagbelægning uden nogen form for mosdannelse.

På sydvestvendt tagflade nærmest den nordvestvendte gavl forekom ingen

	presenning, og her kunne der tydeligt ses spor efter tidligere mosdannelse, hvor eternitskifertagpladerne var løftet i hjørnerne. Det kunne der registreres – i tagrummet og beboelsen: På indvendig side at eternitskifertagpladerne kunne der ikke registreres tegn på fugtindtrængning gennem taget, hvilket meget ofte ses i form af hvide skjolder, primært i de lodrette samlinger. På lægter forekom der enkelte steder på oversiden spor efter fugtskjolder. Der kunne dog ikke på besigtigelsesdagen måles fugt i de lægter, hvor der forekom fugtskjolder. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at fugtskjolderne på lægterne er af nyere dato. På undersiden af skotrendebrædderne forekom der tydelige spor efter fugtindtrængning igennem skotrende. Fugtindtrængningen i skotrenden har forårsaget mørke skjolder og begyndende nedbrydning af skotrendebrædderne. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at disse fugtskjolder er af ældre dato og er forårsaget af fugtindtrængning, som har fundet sted over en længere periode. Det har ikke være muligt for syns- og skønsmanden at vurdere den udvendige skotrendes beskaffenhed, fordi der forekom presenninger over begge skotrender. Der kunne ikke ses spor efter fugtindtrængning på den udlagte isolering i tagrummet. På loft i stue under den sydvendte skotrende kunne der ses fugtskjolder efter fugtindtrængning gennem tagbelægningen/ skotrenden.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at tagbelægningen har fremstået meget nymalet i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten. I de områder, hvor syns- og skønsmanden har kunnet registrere løftede hjørner på eternitskifertagpladerne, har disse skader

	også været synlige for BB at se. Det vurderes, at der IKKE har været spor på lægter i tagrummet efter fugtindtrængning i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Derimod vurderes, at de fugtskjolder, som forekommer på undersiden af skotrendebrædderne, har været tilstede i forbindelse med BB's gennemgang i sommeren 2017. Det er syns- og skønsmanden vurdering, at årsagen til den fugtindtrængning, som KK i dag kan konstatere, skyldes den malerbehandling, som er foretaget, ret inden ejendommen blev sat til salg, og inden tilstandsrapporten bliver udarbejdet. I forbindelsen med afrensning af eternitskifertagpladerne er der sket en så kraftig afrensning af mos mm., at taget er blevet utæt.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at BB ikke har haft mulighed for at registrere de utætheder, som KK i dag kan registrere på selve taget, fordi skaderne er opstået, efter BB har udarbejdet tilstandsrapporten. Taget er malerbehandlet i april måned 2017 jf. faktura for afrensning og malerbehandling af taget. Tilstandsrapporten er udarbejdet i august måned 2017. Derimod burde BB have nævnt forholdet vedr. utæthederne i skotrende med karakter K3 og følgende skadesbeskrivelse: <i>"Der forekommer fugtskjolder på undersiden af skotrendebrædderne i tagrummet. Note: Det vurderes, at skotrenderne er utætte. Dette giver fugtindtrængning og skader i underliggende skotrendebrædder og vil ligeledes kunne forårsage skader i isolering samt lofter."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at det ikke er muligt at tætne taget ved almindelige reparationer. Taget bør helt udskiftes og udføres med undertag.

	Det vurderes, at udskiftning af hele taget inkl. ny inddækning og tagrende skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 450.000,-. Heraf udgør udgiften til ny skotrende ca. kr. 30.000,- og udgift til stillads ca. 30.000,-.
Forbedringer:	Ifølge "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige" har et eternitskifertag med en taghældning på under 35 grader en levetid på 50 år. Taget er som tidligere anført sandsynligvis fra ejendommens opførelse i 1970 - hvilket vil sige 48 år gammelt og har derfor jf. håndbogen "kun" to år tilbage. Erfaringsmæssigt holder eternitskifertage dog væsentligt længere, og et tag, som forefindes på denne ejendom, skønnes at ville kunne holde i ca. 60 år Forbedringsandelen ved udskiftning af hele taget skønnes derfor at være ca. 80%, svarende til 338.000,- under forudsætning af, at udgifter til stillads ikke indgår i forbedringsandelen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønssforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen. BB var indstillet på at indgå et forlig for dækning af skaderne på skotrende, men var ikke af den opfattelse, at forholdet vedr. utætheder i tagbelægningen burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. KK's ejerskifteforsikring har anerkendt, at skaden er dækket af forsikringen, men også samtidig meddelt, at de ønsker at gøre regres mod BB. Af denne grund kunne der ikke opnås forlig.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.