

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13140

Besigtigelsesdato:	Den 16.01.2014 og 04.02.2014
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Tagplader har for lille overlæg på hovedhus og garage Ad. 2. Ovenlysvinduer har konstruktionsfejl. Ad. 3. Tegn på fugtproblemer på remme og indvendige vægge. Ad. 4. Tegn på utæt dampspærre. Ad. 5. Revnede rygningssplader på både hovedhus og garage Ad. 6. Tagets konstruktion er lukket uden mulighed for ventilation af tagfladerne Ad. 7. Smuldrende tagplader på sydsiden.
Klagers påstand:	Ad. 1. Tagplader med for lille overlæg trods det faktum, at forholdet fremgår i tilstandsrapporten fra 2003, samt at forholdet er synligt, når man står på terræn og kigger på pladerne. Ad. 2. Ovenlysvinduer med konstruktionsfejl, hvor både lysninger og selve ovenlysvinduet er angrebet af fugt. Dette forhold fremgår i tilstandsrapporten fra 2003 og er synlig både udvendig fra terræn og indvendigt stående på gulvet. Ad. 3. Tegn på fugtproblemer på remme og indvendige vægge i forbindelse med taget, som slet ikke fremgår i tilstandsrapporten fra 2012. Dette forhold fremgår i tilstandsrapporten fra 2003. Forholdet er synligt i alle rum i ejendommen. Ad. 4. Tegn på utæt dampspærre med skader på lofterne til følge i stue loft mod nord. Ad. 5. Revnede rygning på både hovedhus og garage. Forholdet fremgår i tilstandsrapporten fra 2003.

	Ad. 6. Tagets konstruktion er lukket uden mulighed for ventilation af tagfladerne. Forholdet fremgår i tilstandsrapporten fra 2003 og samtidig er det synligt i f.eks. de lukkede stern. Ad. 7. Smuldrende tagplader på sydsiden, hvilket er synligt fra terræn.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Overlæg på pladerne overholder ikke det anbefalede overlæg. Dette kan ikke ses, med mindre pladerne demonteres, og det ligger udenfor bygningsgennemgangen. Ad. 2. Ikke synlig ved hans besigtigelse. Ad. 3. Ikke synlig ved hans besigtigelse. De nu tydelige striber er kommet efter besigtigelsen. Ad. 4. Fugt trænger ud fra samlinger, ikke tilfældet ved besigtigelsen. Ad. 5. Der er flere rygningssplader revner (carport eller hus ?) ikke tilfældet ved besigtigelsen. Ad. 6. Rygningen er tætnet, dette var dækket ved besigtigelsen (loft til kip) og der er isoleret helt op til rygningen. Ligeledes dækket ved besigtigelsen. Ad. 7. Flere plader smuldrer mod havesiden (huset). Taget er malet af sælger, hvilket dækker flere fejl. Endvidere oplyste BS, at sælger ved udfyldning af sælgeroplysninger oplyste, at tidligere skader var udbedret og tagdækningen generelt fremstod vedligeholdt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 0° C – snevejr ved 1. besigtigelse.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Tagplader har for lille overlæg på hovedhus og garage.	Ad. 1. Taget på hovedhuset er skiftet siden BS' udarbejdelse af tilstandsrapporten, bl.a. er tagdækningen udskiftet fra bølgeeternit til tagpap. Se billede 1 + 2. Syn- og skønsmanden kan derfor ikke udtale sig om forholdet på hovedhuset. På garage/carport er tagdækningen bølgeeternit på en gitter-/bjælkespær konstruktion, der er dækket af indvendig træbeklædning, billede 5 – 6 - 7. Ved besigtigelse af tagfladerne fra stige fremstod disse umiddelbart intakte, uden synlige revner, skævhed eller lignende, dog bemærkes nogle revnede rygningssplader – se herom senere i erklæringen. Ved gavlene kan det ses, at overlæggerne på tagpladen kun er 7-10 cm, mod de anbefalede 15 cm, jf. de senere års vejledninger fra f.eks. Dansk Eternit, se billede 8 + 9. Der konstateres ikke umiddelbart synlige skader indvendigt på bræddebeklædningen, som tegn på manglende overlæg. Det er dog oplyst, jf. bilag i sagen, at der ved demontering af tagplader er konstateret, at bl.a. den indbyggede ovenlystagplade midt i taget nord ikke er korrekt indbygget, idet der mangler tætningsbånd. Demontering af tagplader er ikke en del af et huseftersyn, og forholdet er ikke umiddelbart synligt.
Konklusion.	En tilstandsrapport skal afdække skader og nærværende risiko for skader, og f.eks. ikke, om tidligere eller nuværende vejledninger er overholdt.

Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 2. - Ovenlysvinduer har konstruktionsfejl. Ad. 3. - Tegn på fugtproblemer på remme og indvendige vægge.	Syn- og skønsmanden skønner ikke, at der er nærliggende risiko for skader på det nu 10 år gamle udhus, hvorfor det ikke er et krav, at forholdet skal fremgå af en tilstandsrapport. Ingen, med henvisning til ovenstående. Omkostninger inkl. demontering af tagplader og lægter, inkl. nye tagplader, idet skruehuller m.m. ikke skønnes at passe kr. 20.000,- Forbedringsværdien sættes jf. huseftersynsordningens levetidstabel (10 år / 30 år = 30%). Ingen. Ad. 2. Tagdækning og ovenlysvinduerne er blevet udskiftet og ændret siden BS' besigtigelse af hovedhuset. Syn- og skønsmandens kan derfor ikke foretage besigtigelse og udtale sig om forholdet. Ad. 3. Ved den indvendige besigtigelse i huset, kan der ses løbere på dels murrem ved sydfacade, dels på indvendige vægge i gang og stue, hvor væggene er parallelle med facaderne, se billede 10-16. KL har oplyst, at de konstaterede fugt- og vandindtrængen første gang på væggen i gangen i december 2012, efter en frostperiode. Årsagen til fugtindtrængen/løbere skønnes at være på grund af den udførte tagkonstruktion, skråvægge med træbeklædning til kip og udvendig bølgeeternit tagdækning. På grund af den begrænsede ventilation (via bølgetoppene m.m.) vil der i perioder over årstiden kunne opstå kondens på den kolde
--	--

	gen/dryp i huset skønner syn- og skønsmanden er et skjult forhold, der bl.a. er forstærket /fremkaldt af, at ventilationen i rygningen har været lukket. Sælger har oplyst, at de skader, der var nævnt i tidligere tilstandsrapport er udbedret, hvorfor BS derfor ikke har haft grund til øget opmærksomhed på evt. ventilationsproblem eller lignende, idet disse er at betragte som en skjult konstruktion i huseftersynsordningens regi.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Der er derfor ikke begået fejl. Taget er nu skiftet, og omkostningerne må være udgifter hertil, med fradrag for ejerskifteforsikring, der er oplyst til kr. 101.000,-
Forbedringer.	Forbedringsværdien sættes til 75%, med henvisning til tagets skønnede restlevetid (45 år / 60 år).
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 4. - Tegn på utæt dampspærre.	Ad. 4. Ved besigtigelsen kunne der konstateres enkelte skjolder ved samlinger af loftbrædder typisk ved stød, bl.a. i stue, billede 17 + 18 samt ved ovenlysvinduer.
Konklusion.	Årsagen skønnes som tidligere nævnt at være den udførte tagkonstruktion, ligesom utætheder i tagdækningen gennem årene kan have medført vandskjolder på loftbrædderne. Ingen steder konstateres direkte nedbrudt træ og forholdene er kosmetiske. KL har, som tidligere nævnt, fået udskiftet tagdækningen udvendigt fra med ny tagdækning, isolering og ny dampspærre, hvorfor forholdet skønnes løst. Ingen steder konstateredes direkte nedbrudt træ, jf. KL. Syn- og skønsmanden kan ikke udtale sig om, hvor tydelige evt. skjolder var ved BS' besigtigelse, idet der er oplyst, at der er sket vandindtrængen efterfølgende, samt taget er skiftet, ligesom ovenlysvinduerne inkl.

Fejl og forsømmelser.	karme. Ingen jf. ovenstående. Der skønnes at være tale om et skjult forhold.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Taget er skiftet, som tidligere nævnt. En udskiftning af kosmetiske skadede brædder, lokalt skønnes til kr. 10.000,- Der må tåles mindre nuanceforskelle, jf. normal forsikringsskades praksis/kutyme.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen
Ad. 5. - Revnede rygningssplader på både hovedhus og garage	Ad. 5. Taget på hovedhuset er skiftet siden BS' besigtigelse og udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan udtale sig om forholdet på hovedhuset. På garagen blev rygningen besigtiget fra stige, og det skønnes at ca. 4 rygningssplader ud af 7 er revnede, se billede 19 + 20.
Konklusion.	Selvom revnerne er mindre, i rygningen og med begrænset risiko for fugt- /vandindtrængen, skal tagplader være intakte og bør skiftes. Når %-delen af revnede rygningssplader er så højt, skønner syn- og skønsmanden, at der også var revnede rygningssplader ved BS' besigtigelse.
Fejl og forsømmelser.	Når forholdet, som her, er visuelt synligt, bør det fremgå af en tilstandsrapport, med karakteren K3, idet de ikke er intakte og en supplerende note om, at evt. vandindtrængen skønnes begrænset og deraf kun mindre risiko for følgeskader.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostninger til en udskiftning skønnes til kr. 4.000,- (2 mand fra tagstiger)

Forbedringer.	Forbrugsværdien sættes til 30% med henvisning til rygningspladers alder (10/30).
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 6. - Tagets konstruktion er lukket uden mulighed for ventilation af tagfladerne	Taget på hovedhuset er udskiftet siden BS' besigtigelse, og udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan udtale sig om forholdet.
Ad. 7. - Smuldrende tagplader på sydsiden.	Taget på hovedhuset er udskiftet siden BS' besigtigelse, og udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan udtale sig om forholdet.
Eventuelt:	Ingen.