

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/03938

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 26. september 2018 kl. 09:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
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 muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Afløb fra tagrende på garage løber ud på nabogrunden.
Klagers påstand:	1. KK har konstateret at tagvand fra garagen løber ud på terræn ved naboens grund. Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen, der dækker forholdet, men vil opkræve en selvrisiko på 5.000 kr. Kravet er en dækning af denne selvrisiko.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB mener der er tale om et bagatelforhold, idet garagen på ca. 33 m² har en lille tagflade på ca. 16 m² der afvander ned på jorden, ca. 0,8 meter fra naboskel. Dette har efter BB's vurdering ikke medført gener i de 15 år garagen har eksisteret. Da BB besigtiger ejendommen i maj 2018 var der ikke tegn på skader som følge af forholdet. BB mener at der evt. kan udføres en mindre faskine til nedsivning af regnvand fra tagfladen. Med henvisning til ovenstående, afvises klagepunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 10 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Garagen er bygget i forbindelse med opførelsen i 1981, men er udvidet i ca. 2007.

	Oprindeligt er garagen udført med fladt tag og med tagedløb i et hjørne mod sydøst. I forbindelse med udvidelsen er der udført sadeltag, men kun koblet tagedløb til afløb i den sydlige facade (formentlig det eksisterende). Garagen er ca. 33 m².
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Afløb fra tagrende på garage løber ud på nabogrunden.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Garagen, opført med saddeltag og en ca. 25 graders taghældning, har langs begge facader en tagrende. Facaden mod nord, er placeret tæt på skel (ca. 50 cm), og for at kunne besigtige denne del, skal det foregå fra naboens have (foto 3 + 4). På begge facader er der udført tagnedløb. Mod syd er det ført ned gennem belægningen – formentlig til en tagbrønd eller lignende (foto 5). Mod nord er tagnedløbet ført ud på terræn, dog drypper det ned på en løst udlagt flise (foto 6). Terrænet under dette udløb ligger ca. 35-40 cm. under garagens gulvhøjde. Der er ikke tegn på opfugtning inde i garagen, på hverken gulv eller vægge. Soklen under udløbet ses at være lidt opfugtet, og ved belægningen rundt om hjørnet (ved den vestlige gavl), ses der tegn på at tagvandet løber herud (foto 7 + 8).
Ad 1. Konklusion:	I forbindelse med en besigtigelse, kan der være bygningsdele som ikke er tilgængelige, evt. som følge af deres placering i skel. Ved disse situationer kan der tages et forbehold, for manglende besigtigelse. I denne situation, kan den nordlige facade, og dermed det omtalte tagnedløb, ikke besigtiges, med mindre man går ind over naboens grund.

	Selve tagnedløbet løber direkte ud på terræn, men dog ikke ud på naboens grund, selvom haven synes som værende en del af det areal hvor tagnedløbet ender. Det kræves at tagvand opsamles fra tage, og som udgangspunkt føres til afløb. Kommunen kan dog, ved mindre bygninger, give tilladelse til at man undlader et afløb, blot at regnvandet ikke udledes på naboens grund. Ofte er det byggeteknisk mere korrekt at føre tagneløb til afløb eller tilsvarende anlæg, evt. i form af en faskine, således man undgår unødigt opfugtning af facader og sokkel. I denne situation er der dog en meget stor afstand fra terræn op til murværket, og ellers ikke nogen indikationer på at forholdet har medført, eller vil medføre en skade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da garagen er placeret i skel, og på en sådan måde at man skal ind over naboens grund, burde BB have taget forbehold for besigtigelse af facaden mod nord. BB tager ikke dette forbehold, <i>men burde have nævnt den nordlige facade som ikke besigtiget.</i> Da tagnedløbet dels løber ud på egen grund, og ellers ikke har medført nogle skader, kan forholdet ikke forventes nævnt i tilstandsrapporten. BB har ikke pligt til at undersøge hvorvidt der i forbindelse med opførelse af garagens tag, er givet tilladelse til at udlede tagvandet på egen grund. Det vurderes <i>ikke</i> at BB har lavet fejl eller forsømmelser.

Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet <i>som en forbrugeroplysning</i>, have været anført således: (K1) Tagnedløb i hjørnet mod nordvest, løber direkte ud på terræn. Note: Tagvand bør være ført til afløb, eller tilsvarende anlæg, som f.eks. faskine.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En opsamling af regnvand kan udføres til en mindre faskine, der dog hvis det skal placeres på nordsiden, skal placeres et godt stykke fra skel (ca. 2 meter). Placerer man det ud for den vestlige gavl, vil kræve en del arbejde med at fjerne belægning mv. Alternativt kan det føres gennem garagen (via udhuset), og videre til den nuværende regnvandsledning mod syd jf. sagens vedlagte tilbud. Dette arbejde oplyses til 8.118,75 kr. incl. moms hvilket anses for værende fornuftigt.
Ad 1. Forbedringer:	Arbejdet vurderes ikke at medføre forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen dækker forholdet, men med tillæg af selvrisko på 5.000 kr.