

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/04204

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 11. oktober 2018
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 murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Manglende tætning mellem tagplader og skruer
2. Fejlkonstrueret undertag
3. Misvisende og ufyldestgørende beskrivelse
4. Fugt/skimmel (nyt punkt)

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Sol – let skyet – 15°C

Øvrige forhold:

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Manglende tætning mellem tagplader og skruer
Ad 1. Klagers påstand:	I tilstandsrapport 2017 fremgår det, at tagskrueerne på eternittaget flere steder ikke er skruet helt ned, og at der generelt mangler tætning/pakninger mellem skruer og tagplader. Forholdet er synligt udefra og fra tagrummet. Det er KK's påstand, at forholdet har været til stede i forbindelse med husgennemgangen i 2015, og følgelig burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Som det fremgår af korrespondancen med BB, er det BB's påstand, at forholdet ikke var til stede i forbindelse med husgennemgangen. Som dokumentation for dette blev et billede af kvisten på den sydvendte side fremsendt, hvor skruer og pakninger tydeligt ses. Billedet dokumenterer blot, at de på billedet viste skruer og pakninger var til stede ved husgennemgangen. Disse pakninger og skruer er fortsat i dag (2018) til stede og i nogenlunde stand, hvorimod at de mangler på stort set resten af taget. Kvisten fremgår ikke af de oprindelige bygningstegninger og må være bygget til senere. I den forbindelse er der sandsynligvis brugt nye og/eller anderledes pakningstyper, som har holdt bedre. KK har bedt BB om yderligere billeddokumentation, hvilket KK dog ikke har modtaget.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har netop anført K3 på tagpladerne, hvor der var flere synligt krakelerede og revnede tagplader. Det er ikke usædvanligt, at skruer ikke er helt stramme efter en årrække. Dette er ikke alvorligt i BB's optik. På de billeder, BB har taget ved besigtigelsen, er der ingen løse skruer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	BB har været derude i august 2015, dvs. for 3 år siden. En besigtigelse på nuværende tidspunkt kan give et anderledes indtryk af forholdene, bl.a. fordi KK oplyser, at der er udskiftet en række tagplader, hvilket vil sige, at der ER gjort indgreb i konstruktionen. KK har også haft flere andre ude og inspicere taget, hvorfor det tænkes, at disse personer har foretaget indgreb såsom at skrue tagskruer af m.v.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er opført i 1984 og tagdækningen er bølgeeternit. Ved besigtigelse af taget med stige fra tagfod kan det ses, at der dels er nyere, dog generelt ældre tagplader. Billede 2. Ved de ældre tagplader ses, at der er "luft" mellem skruehoveder og tagpladerne i toppen af pladerne. Billede 3+4. Indvendigt i det lille loftsrums, i en del af tagetagen, kunne der ses lysindfald ved flere skruehuller, dog ikke fugtskjolder eller nedbrudt træværk. Billede 5.
Ad 1. Konklusion:	Normalt er ældre bølgeeternittagplader monteret med fastmonteret metal tætningsskiver, hvorfor det skønnes, at tagplader på et tidspunkt har været afmonteret. Syn- og skønsmanden kan ikke forklare årsagen, ud fra det forelagte materiale. Der må påregnes en udskiftning af skruerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har beskrevet de revnede tagplader han konstaterede ved sin besigtigelse i 2015 (som KK ved sin overtagelse af huset fik skiftet), men det er syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med de manglende tætningsskruer også har været til stede i

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	2015, og omfanget er så stort, at det burde have fremgået af tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 1.1, karakter K3: Der mangler generelt tætningsskiver ved tagskruer og tagplader. Note: Selvom skruer sidder i toppen af bølgerne, kan der ikke udelukkes mindre fugt/vandindtrængen ved slagregn og tøbrud.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger et tilbud fra ejerskifteforsikringen på i alt kr. 36.875,-. Det skønnes retvisende, dog i den høje ende, idet 2 mænd burde kunne skifte skruerne på 2-2½ dag, fremfor 3 dage.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, der er tale om ren vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Fejlkonstrueret undertag
Ad 2. Klagers påstand:	I forbindelse med sagen har KK haft en, i sammenhængen, uvildig bygningssagkyndig til at se taget igennem. Den bygningssagkyndige kunne konstatere, at KK's tag var opført med undertag, og at dette er fejlkonstrueret. Det er KK's opfattelse, at eternittag sædvanligvis opføres uden undertag, da eternitplader antages at være tætte. I KK's tilfælde, hvor taget er hullet på grund af manglende pakninger og løse, er undertaget afgørende for, at der ikke trænger vand ind. I tilstandsrapport 2015 fremgår det, at taget er opført uden undertag, hvilket er forkert. Undertaget og dets fejl kan ses fra tagrummet og burde være beskrevet. Som svar på KK's klage, påpeger den bygningssagkyndige, at der i tilstandsrapport 2017 ligeledes står, at taget er opført uden undertag. Dette er efter KK's mening irrelevant for sagen, at tilstandsrapport 2017 også er fejlbehæftet, hvad dette punkt angår.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB forstår ikke, at klager påstår, at der er synligt undertag. Jf. vedhæftede tegning, som blev anvendt ved BB's besigtigelse i 2015, er der skråvægge, skunke og lille tagrum, og her står der intet om undertag. BB har ingen billeder af tagrummet, hvilket fortæller BB, at der ikke var noget at konstatere og dermed heller ikke noget at tage billeder af.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen på 1. salen, der er under renovering, kan der på skråvæggene ses et sort undertag ved skunke og kvist. Der var ikke adgang hertil ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. I det lille loftsrum er der ikke umiddelbart synligt undertag, billede 7+8, idet tagpladerne ses tydeligt, men ved nærmere eftersyn mod skråvæggene kan det ses, at der er udført et "interimistisk" undertag ovenpå isoleringen, mellem spærene – fabrikant ukendt. Billede 9+10. Årsagen til det er etableret kan syn- og skønsmanden ikke forklare. Det kan give lidt kondensskjolder, men generelt skønnes det ikke at have nogen praktisk betydning.
Ad 2. Konklusion:	Idet tagpladerne skal skrues af, anbefales det at fjerne det interimistiske undertag ved samme lejlighed.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Idet undertaget ikke umiddelbart er synligt i loftsrummet, og der normalt er opmagasineret effekter i et loftsrum, kan syn- og skønsmanden ikke vurdere, om forholdet har været synligt for BB, idet BB ikke har haft nogen speciel undersøgelsespligt til at kigge efter det, idet der normalt ikke anvendes undertag til bølgeeternittagplader med 45° hældning. Syn- og skønsmanden vurderer ikke, at BB har begået fejl.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes, at undertaget kan skæres væk, og det vil være indeholdt i det forelagte tilbud under punkt 1.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Misvisende og ufyldstgørende beskrivelse
Ad 3. Klagers påstand:	I tilstandsrapport 2015 side 6 er der tilføjet en note: <i>"Tag: Eternit bølgeplader med asbest. Ifølge tabelopslag er middellevetiden 80 år".</i> Under punktet "Følgende materialer forelå". Dette står i skærende kontrast til det billede af taget, som fremgår af tilstandsrapport 2017. Det er KK's opfattelse, at det ikke er et krav, at der oplyses om den forventede middellevetid for taget – kun restlevetiden. <u>Noten tjener altså alene det formål at give et bedre indtryk af tagets almentilstand.</u> Sammen med de andre mangler mener KK, at beskrivelsen samlet set er misvisende og ufyldstgørende.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har vurderet, at tagplader var med asbest, hvilket begrundes BB's valg af restlevetid.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	I tilstandsrapporten, på side 6 af 18, har BB noteret: <i>Tag: Eternitbølgeplader med asbest. I følgende tabelopslag er middellevetiden 80 år.</i>
Ad 3. Konklusion:	Det er en uddybning til det tekstfelt, der står længere nede på siden, markeret med gråt, om at der blot er tale om tabelopslag. Her har BB så oplyst, at tabelværdien for bølgeeternit er 80 år.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen, det er korrekt i henhold til levetidstabellen. Det kan dog virke lidt misvisende, idet BB

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	har beskrevet tagpladerne med karakteren K3, og at flere tagplader var med krakeleringer. Det står dog tydeligt i det grå tekstfelt på side 6, at eventuelle skader på taget nævnes under pkt. A.1.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	Skimmel
Ad 4. Klagers påstand:	Ved syn- og skønsforretningen oplyste KK, at de i forbindelse med renoveringen af 1. salen havde konstateret vandindtrængen og skimmel på skråvæggen og havde fået Ejerskifteforsikringen til at besigtige forholdet. De har efterfølgende givet tilsagn og dækker nu punkt 1, idet de skønner, det er skadesårsagen.
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har ikke fået forevist forholdet før nu.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	KK oplyste ved syn- og skønsforretningen, at de ved renovering af 1. salen har konstateret et fugtigt forskallingsbræt og noget skimmelvækst på loftet op mod loftsrummet. Forholdet var anmeldt til Ejerskifteforsikringen og Husforsikringen. Ejerskifteforsikringen havde accepteret at dække udskiftning af skruerne (klagepunkt 1), idet det skønnes at være skadesårsagen til opfugtningen. Husforsikringen har afvist at dække skimmel, idet det ikke er trænedbrydende. Ved syn- og skønsforretningen havde KK re-etableret området med ny loftsisolering, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan udtale sig om forholdet. Billede 11+12. Konstruktionerne var tørre og ved besigtigelse på skråvægge m.m. ses ikke væsentlig skimmel, end hvad der må forventes i en ældre tagkonstruktion.
Ad 4. Konklusion:	Det formodes, at udskiftning af skruerne vil udbedre forholdet endeligt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen, der er tale om et skjult forhold.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se punkt 1.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	