

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/07374

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget fredag d. 16. november 2018
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	De skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten er ikke tilstrækkelig godt beskrevet og med en fejlkarakter.
Klagers påstand:	Ifølge tilstandsrapporten har tagbelægning nedbrydning, samt alge + mos på overfladen og har fået karakteren K1, men efter overtagelsen opdager vi, der er huller gennem flere af tagpladerne. Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen, men forsikringen afviser med den begrundelse, at skader er beskrevet i tilstandsrapporten, og så betyder det ikke så meget, hvilken karakter den bygningssagkyndige har givet skaden.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	På vegne af BB har BB's ansvarsforsikring svaret følgende: <i>"Indklagede afviser at være erstatningsansvarlig. Til støtte herfor gøres det gældende, at tagkonstruktionen ikke var synlig indefra, grundet ejendommen er udført med loft til kip og pladebeklædte skunke. Indklagede har taget dette forbehold i sin rapport.</i> <i>Indklagede har bemærket begyndende nedbrydning af overflade på tagbelægning, samt alge- og mosbegroning under pkt. 1.1. Begge forhold har fået karakteren K1.</i> <i>Det bemærkes, at der er opsat solfangere på dele af taget, hvilket begrænser synligheden af tagoverfladen. Endvidere gøres det gældende, at det på tidspunktet for bygningsgennemgangen den 15. november 2017 var regnvejrr, hvilket er dokumenteret på vedhæftede billeder. Dette gør det umuligt at se revner og mindre huller på en tagbelægning udefra. Det må samtidig antages, at huller i taget på tidspunktet for besigtigelsen, ville have resulteret i skade eller fugtskjolder indvendigt i huset med tanke på, at der er lavet loft til kip.</i> <i>Ud fra en samlet betragtning gøres det gældende, at klager ikke har løftet sin</i>

	<i>bevisbyrde for at forholdene var til stede og synlige ved indklagedes bygningsgennemgang, og indklagede ifalder derved ikke erstatningsansvar.”</i> I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning havde BB ikke yderligere kommentarer end de, som var fremsendt til ansvarsforsikringen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring solrigt. Temperaturen var ca. 12-15 grader.
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger.

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 tagbelægningen. Ejendommen er en ældre ejendom fra 1924 med et hovedhus på 118 m² (litra A og B) jf. BBR-Meddelelsen. Huset er bygget i "Den bedre byggeskik" og fremstår med pudsede facader dannebrogsvinduer og sadeltag med hanebåndsspær og 45 graders taghældning. Tagbelægningen er bølgeaternittagplader. 1. sal er fuldt udnyttet og med skråvægge helt til kip. Der er ikke noget tagrum. Mod vej forefindes en frontkvist. Fra stige, opsat til tagrende mod gadeside – mod nord, kunne der i tagpladerne registreres skade i form af afskalninger, primært i de vandrette og lodrette overlæg. Der kunne i de lodrette overlæg aflæses produktionsnummer – 4113 0983. Tagpladerne er produceret uden asbest og er formentligt produceret i 1993. I tagpladerne på kvisten mod gadeside kunne der i den side af taget på kvisten, som vender mod øst, igennem udhængsbrædderne ses hul i tagplade. Mod baggårds side – mod syd, kunne der fra terræn registreres kraftige afskalninger på næsten alle tagplader. Ved at opsætte en stige til tagrenden kunne der ses, at tagpladerne flere steder var meget tyndslidte, og der forekom tagplader med begyndende revne- og huldannelse i. Rygningen er delvist udskiftet, dog forekom der 5-6 ikke udskiftede rygningsplader mod den vestlige gavl. I de ikke udskiftede rygningsplader forekom der kraftige

	afskalninger. I tagfladen mod øst på sidebygningen – litra B, forekommer der ca. 10 tagplader med afskalninger.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de skader, som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen kunne registreres, også var til stede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, også selv om det på besigtigelsesdagen var regnvejr. Skaderne i tagpladerne, især mod syd – mod baggård, er så markante, at disse også vil være synlige i regnvejr.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	På side 6 af 20 under "Bemærkninger" stk. 2 er der anført følgende forbehold: "Lofter til kip og skunke er alle pladebeklædte, derfor kunne rygning, tagkonstruktion og fodrem ikke synes inde fra." På side 8 af 20 under " Registrering af bygningens tilstand" litra A, kap 1.1 Tagbelægning/rygning er der med karakter K1 anført: - Tagbelægning har nedbrydning på overfladerne. - Tagflader er let alge- og mosbegrøede alle flader. På side 10 af 20 under " Registrering af bygningens tilstand" litra B, kap 1.1 Tagbelægning/rygning er der med karakter K1 anført: - Der er let begroning af tagflader. Der er syns- og skønsmandens vurdering, at den skadesbeskrivelse, som BB har anført i tilstandsrapporten, ikke beskriver de skader, som kan ses i tagplader tilstrækkeligt og korrekt.

	BB burde i tilstandsrapporten under kap. 1.1 med karakter K3 have anført følgende skadesbeskrivelse: <i>"Tagplader på bygningen er et bølgeeternittag, hvori der forekommer kraftige afskalninger. Skader ses tydeligst mod baggårdsiden – mod syd, men forekommer dog også mod nord – vejside. Tilsvarende ses der kraftige afskallinger på rygningspladerne.</i> <i>Note: Det vurderes, at tagpladerne er produceret uden asbest og med produktionsfejl. Som tagplader er og forefindes med afskalninger samt mindre revner og huller, vurderes taget ikke at være tæt, og der er risiko for indtrængning af vand til de underliggende konstruktioner."</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at omfanget af skader i taget er så omfattende, at enkeltvis udskiftning af tagpladerne ikke er muligt. Det vurderes, at hele tagbelægningen på litra A skal udskiftes. Herudover skal ca. 10 plader på litra B udskiftes. For udskiftningen af hele taget på litra A, samt ca. 10 plader på litra B er det syns- og skønsmandens vurdering, at dette skønsmæssigt kan udføres for kr. 185.000,-. Heraf udgør kr. 25.000,- til leje af stillads.
Ad 1. Forbedringer:	Med udgangspunkt i at eternittaget er fra starten af 90'erne vurderes taget ca. at være 25 år gammelt. Jf. Håndbog for beskikkede byggesagkyndige kap 5 "Bygningsgennemgangens forberedelse, gennemførelse og rapportering." er middellevetiden for eternitbølgeplader uden asbest 30 år – tabelopslag. Ved udskiftning af hele tagbelægningen vurderes forbedringsandel derfor at udgøre 85 %, svarende til kr. 135.000,-. Udgifter til stillads er ikke indregnet i forbedringsandelen.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	