

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/07922

Besigtigelsesdato:	Fredag den 14. december 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. Forkert og ringe udført tagterrasse.
Klagers påstand:	1. KK har i samråd med en tømrer og en forsikringskonsulent, konstateret at tagterrassen er udført i en ringe håndværksmæssig standard, som bærer præg af selvbyg. Deres vurdering er, at taget formentlig ikke er konstrueret til at bære en tagterrasse. KK mener at tagpaptaget, under tagterrassen, med tiden vil blive ødelagt, hvilket KK burde have anført i tilstandsrapporten med enten K3 eller UN, således KK havde haft mulighed for at vurdere forholdet i forbindelse med købet. KK havde en forventning om at have købt et hus med en brugbar tagterrasse, men er nu nødsaget til at lave denne om, og ændre generelt på opbygningen. KK bliver opmærksom på et muligt problem, i forbindelse med at der er trængt vand ind i området omkring tagterrassen. KK har fået en tømrermester til at give et overslag på ændring af tagkonstruktionen, samt opbygning af ny tagterrasse. Dette lyder på 200.000 kr. men med fradrag for tagets alder, er kravet på 175.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har i forbindelse med sin besigtigelse, ikke kunne konstatere nogle skader på tagterrassen, herunder heller ikke på den underliggende spærkonstruktion, i form af eks. nedbøjninger. Det at den muligvis er udført som "selvbyg" er ikke en skade i sig selv.

	BB vurderer at tagkonstruktionen er korrekt dimensioneret, og kan ikke se at den ikke skulle kunne holde til en tagterrasse. Tagpappen under terrassen har BB ikke kunne besigtige, da den var skjult af terrassebrædder, hvilket BB også har taget forbehold for i tilstandsrapporten. Med henvisning til ovenstående, afvises klagepunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 3 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre byhus, opført i 1928, med senere om- og tilbygninger. Tagterrassen vurderes opført i ca. 2003, i forbindelse med den seneste tilbygning mod syd. I kommunens byggesagsarkiv, ses der ikke nogen form for ansøgning eller tilladelse til tagterrassen, men derimod en ældre klage fra naboen, som udviser bekymring for indretning af netop en tagterrasse ud fra soveværelsets karnap. Det formodes derfor at terrassen er ulovlig opført. Forholdet er meldt til ejerskifteforsikringen, der dog har afvist dækning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Forkert og ringe udført tagterrasse.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Mod syd er der udført flere tilbygninger, dels med fladt tag og med "pyramidetag" (foto 2). På bygningen med det flade tag, er der udført en mindre tagterrasse, med udgang fra soveværelset på 1. sal (foto 3). I stueplan, under tagterrassen, er der indrettet spiseplads / all-rum. På loftet i dette rum, ses der lidt fugtskader på panelloftet (foto 4). Generelt er der ingen skævheder eller synlige nedbøjninger, på loftet under tagterrassen. Selve tagterrassen er udført på en bundrem, udført af 4" trykimprægnerede stolper, der er klodset op på tagpaptaget, bl.a. med neoprenklodser. Afstanden mellem bundremmene og tagpaptaget er meget begrænset – ca. 1-3 cm. (foto 5+6). Der er ikke fundet angreb af råd i bundremmen eller terrassebrædderne, dog fremstår de generelt med algevækst. Gulvet er udført med træterrassebrædder. Der er langs karnappen, skåret en del af disse brædder op – dette er ifølge KK gjort for at finde frem til en eventuel utæthed. Utætheden var ved gummifugen mellem tagpaptaget og selve karnappens bund (foto 7). Afskærmningen mod selve det flade tag, er udført af flethegns-elementer – disse er stabiliseret ved hjælp af et par stålstivere, monteret ned i tagpaptaget (foto 8). Et enkelt fag er med mindre defekter.

	Det flade tag er generelt udført uden ventilationsmulighed i underbeklædningen. KK har dog selv fået isat ventilationsriste langs udhængspladerne (foto 9 + 10).
Ad 1. Konklusion:	Udførelsen af tagterrassen forekommer en anelse "gør det selv agtig", hvilket dog ikke er en skade i sig selv, og man kan overveje om terrassen overhovedet skal medtages i tilstandsrapporten, idet Håndbogens kap. 4.02 beskriver følgende: <i>"Havemure og terrasser, der er en konstruktiv sammenbygget del af besigtigede bygninger, er omfattet af huseftersynet"</i> – denne tagterrasse jo reelt kun er "sammenbygget" til tagkonstruktionen, via skråstiverne. Med en "sammenbygget" konstruktion menes mere en tagterrasse der decideret er opbygget på selve tagkonstruktionen, evt. med spærene som gulvkonstruktion. Det at tagterrassens bundrem, er placeret tæt mod tagpaptaget, medfører at den lettere bliver opfugtet, hvilket også ses, men det har dog på nuværende tidspunkt, ikke medført rådskader. Det vurderes ikke at tagterrassen har indflydelse på tagkonstruktionen, herunder eventuel risiko for nedbøjninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da BB har benævnt skader på en opbygget terrasse i stueplan, vurderes det også at BB har medtaget tagterrassen i sin besigtigelse. Ifølge Håndbogen bør den bygningssagkyndige i forbindelse med undersøgelse af tagkonstruktioner, være særlig opmærksom på: <i>"Konstruktive ændringer i forhold til den oprindelige konstruktion, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at en skade opstår..."</i>. Ydermere også opmærksom på: <i>Nedbøjninger og deformationer, når det vurderes, at der er tegn på skade eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade..."</i>.

	I tilstandsrapporten er der, under pkt. 1.11 <i>Ventilation</i> (for tagkonstruktionen under tagterrassen) anført: <i>(K3) Der er ikke helt tilstrækkelig ventilation af det flade tag.</i> <i>Note: Forholdet medfører risiko for fugtproblemer i tagkonstruktionen. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres synlige skader.</i> Skadestekst og karakter er korrekt og dækkende. Det skal bemærkes at KK efterfølgende har skabt bedre ventilation. De utætheder der er konstateret ved fugerne under karnappen, vurderes at have været skjulte af terrassebrædderne, og dermed ikke synlige for BB. BB nævner ikke at tagterrassens bundrem, er opfugtet, og placeret tæt på tagoverfladen, <i>hvilket er en fejl.</i>
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 2.4 Altan:</i> <i>(K2) Tagterrassens bundrem, er generelt tæt på selve tagpaptagets overflade – generelt fremstår denne og terrassebrædderne med algevækst.</i> <i>Note: Den begrænsede afstand mellem bundremmen og taget, medfører øget risiko for opfugtning, og tilstopning med blade mv. Der er dog ikke fundet angreb af råd i remmen eller terrassebrædderne.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der bør udføres en ny "opbygget" tagterrasse, hvor sider og bund er beklædt med tagpap. Dette kan gøres ved at skære et område væk af det nuværende tagpap incl. underlag, således en ny opbygning kan komme ned og hvile på selve spærkonstruktionen (der skønnes at kunne bære en tagterrasse).

	Efterfølgende brændes der nyt tagpap på, således den nye bund er "pakket ind". Der skal udføres et fald ud mod selve taget. Nye terrassebrædder monteres på mindre lister/brædder, passende til det underliggende fald. Det nuværende hegn genmonteres sammen med afstiverne. Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 40.000 kr. incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Idet tagterrassen er ca. 15 år gammel, fastsættes restværdien til 20 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. Der er anvendt tabellen for "<i>mangelfuldt vedligehold/udsat miljø</i>" som følge af den konstruktive udformning. $20 \% \times 40.000 \text{ kr.} = 8.000 \text{ kr.}$
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Det skal bemærkes at SSK ikke har vurderet hvorvidt en lovliggørelse af tagterrassen er opnåelig, herunder er der heller ikke medregnet udgifter til eventuel ansøgning om byggetilladelse.