

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 18/079224

Besigtigelsesdato:	5. december 2018
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :00	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Hul i taget ved pejseskorsten har medført skader i tagkonstruktionens træværk. 2: Defekte skifferplader i havesiden. 3: Utæthed ved aftræksrør fra badeværelse.
Klagers påstand:	Umiddelbart efter indflytning i huset, hvor KL skulle opsætte nogle ledninger langs loftlister omkring pejseskorsten, kunne der konstateres kraftig opfugtning i loftbrædder, der kunne relateres til et igangværende regnvejr udenfor. – KL føler derfor ikke at BB's beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten har været fyldestgørende. Idet BB her har anført forholdet med karakteren K1: Der er ældre fugtskjolder på loft ved pejseskorsten. Note: Der målt ikke forhøjet fugt i loftbrædder. Forholdet blev derfor ikke tillagt nogen betydning. Men en nærmere undersøgelse har nu afdækket, at der er utæthed i taget ved skorstenen og at denne utæthed har medført alvorlig trænedbrydning i underliggende træværk. En anden bygningssagkyndig har ved en efterfølgende gennemgang, påvist at der tillige er nogle defekte skiffereternit tagplader i havesiden over udhæng, samt at der er utæthed i taget ved aftrækshætten fra badeværelset. KL kræver derfor BB gjort ansvarlig for en mangelfuld udført tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke han havde mulighed for at kunne vurdere skaden omkring loft ved pejseskorstenen anderledes ved sin besigtigelse, da loftbrædder her var knastørre. De defekte skiffertagsten i haveside, mener BB ikke umiddelbart sprang i øjnene under hans besigtigelse. Ligeledes var der ingen synlige indikationer på utætheder ved taghætten fra badeværelset, som gav anledning til at der skulle anføres bemærkninger herom i tilstandsrapporten. BB mener derfor ikke han kan gøres ansvarlig for mangler, eller udeladelser i sin tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet – tørt og ca. 5 grader.

Øvrige forhold:	Det kom frem ved skønsbesigtigelsen, at KL tillige via sin advokat havde fremsendt klage til sælger og krævet denne til ansvar for mangelfulde sælgeroplysninger. I denne forbindelse var der opnået forlig og sælger havde indvilliget i at betale kr. 25.000 til KL for udbedringer af skader. Herudover havde KL's forsikring givet dækningstilsagn for skaderne på tagdækningen. Det vil sige de defekte tagsten omkring pejseskorsten, samt de 3 defekte skiffertagsten i havesiden og den utætte taghætte. Men der var ikke givet dækningstilsagn for følgeskader i underliggende træværk. (SS: som bl.a. uddannet skadekonsulent fra forsikringshøjskolen, finder SS det højest besynderligt, at KL's forsikringsselskab afviser dækning af fugtbetingede skader i underliggende træværk, da disse er en direkte følgeskade af en skadehændelse der er givet dækningstilsagn til. En sådan begrænsning af dækningsomfanget, vil derfor være i strid med almindelig skadeopgørelses principper). Da KL. nu har fået dækningstilsagn på skadeudbedring af skader på tagdækningen og taghætten, samt tillige fået kr. 25.000 til dækning af samme skader fra sælger, er KL's krav til BB nu revideret til at omfatte dækning af selvriskoen for de to skader (1)utæthed ved tagdækninger er slået sammen, 2) utæthed ved taghætte). Det vil sige 2 x kr. 5.000 = kr. 10.000
------------------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Hul i taget ved pejseskorsten har medført skader i tagkonstruktionens træværk.	Det skal pointeres at skønsmandens undersøgelser er foretaget ud fra samme kriterier som en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen er underlagt. Det vil sige der er kun foretaget observationer af konstruktioner og bygningsdele, som er visuelt tilgængelige, uden anvendelse af destruktive indgreb, samt fra normalt tilgængelige observationssteder. Tagflader er kun besigtiget fra terræn, eller fra stige til tagkant. I det betragtning af tagflader generelt frarådes af hensyn til personskade risiko, samt af hensyn til ikke at fremprovokere skader på tagmaterialet. Foto 1: Ejendommen xx. Ejendommen er opført 1969. Tagkonstruktionen er udført med en gitter spærkonstruktion med ca. 25 graders hældning. Tagbelægningen er udført med asbestholdigt skiffereternit. I dag anvises at der skal anvendes undertag ved lægning af skiffereternit under en taghældning på 34 grd. For at sikre optimal tætning. Idet erfaringerne har vist, at der med tiden kan forekomme utætheder i de tjærelagte pladesamlinger, som følge af solpåvirkning i sommerhalvåret. Samt endvidere for at kunne opsamle kondensdannelse på undersiden af skiffereternitpladerne i vinterhalvåret. Foto 2: Der er fugtspor i træloft omkring pejseskorsten, hvor der samtidig er mindre træudfald som følge af trænedbrydning. Hvilket indikerer at området har været fugtpåvirket gennem mange år. Foto 3: Fugtmåling viser ingen unormal opfugtning ved skønsbesigtigelsen. Tilsvarende observation har BB kunne konstatere under hans besigtigelse den 10.8.2017. Foto 4: Udvendigt bærer eternitskifferpladerne umiddelbart præg af at være intakte ved besigtigelse fra stige til tagkant. Ligeledes bærer skorstensinddækning præg af at være intakt. Foto 5: Ved en nærmere undersøgelse, kan det dog observeres at en enkelt tagplade er gledet ca. 15 mm ned, som følge af manglende skiffersøm. Der kan ses at have været udført tætning med fugemasse langs kanter på den nedskredne tagplade, som bærer præg af at være udført for en del år siden. Tætningen har ikke været vedligeholdt og der kan nu konstateres åbninger i overlæg, der med en overvejende sandsynlighed er årsag

	til vandindtrængen ved kraftig regn. Nedskridningen af tagpladen kan eventuelt relateres som en "typisk" skade efter en skorstensfejers færden på taget omkring skorstenen. Foto 6: Inde fra tagrum mangler der gangbro over vinkelbygningen hen mod pejsskorstenen. Der er kun udlagt løse bølgepap emballage. Der er derfor ikke normal besigtigelsesmulighed af tagkonstruktionen ved pejsskorstenen. (skal derfor ikke anføres som en begrænsning af besigtigelsen under "Bemærkningsfeltet" pos 2 i tilstandsrapporten) Foto 7: Skønmanden har dog med besvær krappet sig hen i nærheden af skorstenen, men har afholdt sig fra at ligge på maven hen over isoleringen, for en nærmere besigtigelse. Fra denne position kan der ikke konstateres utætheder, eller trænedbrydning, men blot normalt forekommende fugtspor. Fugtspor som kan være typiske ved især tagbelægninger af skiffereternit, men som også kunne stamme fra de udefra konstaterbare utætheder ved pladesamling jvnf, ovenstående foto. Foto 8: Fra <u>KL's egne foto</u> fremsendt i sagsmaterialet, kan der ved skorsten konstateres kraftige fugtspor i taglægtet og spær hen over udhæng. Endvidere begyndende trænedbrydning i en lægteende. Denne skade må anses som en "skjult skade", da den ikke er konstaterbar ved en normal tilgængelig visuel besigtigelse. Tilgang til dette område kan nemmest skabes ved at demontere udhængslistet. BB har bemærket forholdet i sin tilstandsrapport under pos 9.1 med karakteren K1 og flg.tekst.: Der er ældre fugtskjolder på loft ved pejsskorsten. Note: Der måltet ikke forhøjet fugt i loftbrædder. Endvidere er der anført flg. Under pos 1.1 med karakteren K1: Tagbelægning af skiffereternit har stedvis alge-/ mosbegroninger, især mod nord. Skiffereternitpladerne har stedvis porøse kanter. Note: Skiffereternittaget skønnes, at være de oprindelige, fra henholdvis 1969 og 1977, som fremstår med normal nedslidning i forhold til alder. Der må fortsat påregnes en løbende vedligeholdelse og afrensning af alge-/mosbegroninger.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmændens vurdering, at den aktuelle utæthed, der har forvoldt skade på loftbrædder, samt træværk i udhæng, primært stammer fra den let nedskredne tagskifferplade (jvf. Foto 5), hvor pladen samtidig har løftet sig ved overlæg, som følge af det manglende skiffersøm, der er årsag til pladens nedskriden. Samt den omstændighed, at tidligere foretaget tagkit tætning ikke er blevet vedligeholdt. Der har ikke ved besigtigelsen kunne påpeges andre

	åbenlyse skader, eller utætheder ved skorstensinddækningen. Dette vil evt. kunne afklares ved demontering af udhængslister ud for skorsten. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet med utætheder ved pejseskorstenen utvivlsomt har måtte været kendt af tidligere ejer, hvorfor det må betragtes som maglefulde sælgeroplysninger, at dette forhold ikke er blevet nævnt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke i tilstrækkelig omfang har undersøgt omstændighederne og årsagen til den markante trænedbrydning i loftbrædder ved pejseskorsten. Begrundelse: Skaderne på loftbrædderne er så markante, at det med al tydelighed indikere en fugtpåvirkning gennem flere år. Hvilket burde have givet anledning til: 1: at forhøre sig nærmere hos sælger om forholdet, som med sit kendskab til ejendommen gennem 34, burde have været vidende om utætheden. 2: at tjekke tag og inddækning omkring skorsten nærmere. 3: En fugtmåling af loftbrædder i en højsommerperiode (10.8.2017) der ikke indikere unormal opfugtning, burde ikke alene tages til indtægt for, at der ikke er aktuelle problemer. Med sin karaktergivning (K1) og skadesbeskrivelse, giver BB en køberforbruger en falsk tryghed om, at der ikke er forhold der bør være under observation.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering at skadeforholdet burde have været opdelt i 2 skades bemærkninger. 1) UN: Der er markante fugtskader i loftbrædder ved pejseskorsten, som bærer præg af længere tid fugtpåvirkning. Note: Fugtmåling viser ingen aktuel unormal opfugtning. Der kan ikke udelukkes fugtbetinget skader i den overliggende tagkonstruktion, da denne har været udsat for samme fugtpåvirkning. Dette bør derfor undersøges nærmere. Se mulig skadeårsag nævnt under pos 1.1 i tilstandsrapporten 2) K3: Der mangler et skiffersøm i en tagskifferplade øverst i venstre side for skorsten, hvilket har fået pladen til at løfte sig og skride lidt ned. Note: Der kan ses tidligere at have været udført tætning med tagkit i området med den nedskredne tagskifferplade, som dog ikke har været vedligeholdt og nu giver indtryk af at have åbninger, hvor slagregn kan

	trænge ind. Forholdet må anses at være årsag til den under pos. 9.1 nævnte skade på loftbeklædning ved pejseskorsten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden tager udgangspunkt i hvad der måtte forventes, at en normal ejerforbruger vil iværksætte af udbedringsarbejder for egen regning for at imødegå den relative beskedne utæthed i tagdækningen, samt aktuelle skade i træværk. <u>Det vurderes at arbejdet kan udføres således:</u> Området omkring den nedskredne tagskiffer tagplade opvarmes med varmeblæser for at blødgøre tagtjære mellem tagskifferplader. Herefter rettes tagskifferplade på plads og fastgøres med skiffersøm, hvor denne aktuelt mangler. Udhængslistes demonteres ud for pejseskorsten, hvorved der skabes adgang nedefra for at kunne bortskære fugtskadede taglægter og andet træværk, og erstatte dette med nyt. Endvidere påfører træværk i området en effektiv imprægnering (eks. Prottox). Det skal påpeges at eksisterende taglægter ikke bør forsøges fjernet, men blot renskæres for nedbrudt træ, hvorefter der indskydes en parallelgående taglægte som understøtning i spærfaget. Tagtjære mellem skiffereternittagplader og skorstens inddækning bør samtidig eftergås, da denne erfaringsmæssigt med tiden kan smelte væk, som følge af sommervarmen. (dette må anses som en almindelig vedligeholdelses foranstaltning ved et skiffereternittag). Ved besigtigelse nedefra kan der samtidigt kontrolleres for anden utæthed ved evt. skorstensinddækning, som så kan repareres med klæbende Butylgummi. Anslåede omkostninger inkl. stilladsbukke: kr. 12.000
Ad 1. Forbedringer:	Ud fra gængse levetidstabeller, kan forbedringsandelen fastsættes til 80 % som sparet vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	KL har fremsendt tilbud på udbedring af samme skade, som dog omfatter andre forhold samtidig. Det er skønsmandens vurdering, at dette tilbud tager afsæt i en alt for omfattende og unødvendig arbejdsmetode, som er ude af proportioner med skadens relativ beskedne størrelse, samt under hensyn til tagdækningens alder. Herudover har KL fået tilsagn på dækning af skadeudbedringen af sit ejerskifteforsikringsselskab, samt

	ydermere fået kr. 25.000 i erstatning fra tidligere ejer for de påklagede skadeforhold.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Defekte skifferplader i havesiden.	Foto 9: Ved besigtigelse fra terræn i haveside bærer tagflade præg af at være i en god og intakt stand. Foto 10: Fra stige til tagkant i haveside kan der konstateres 2 revnede tagskifferplader umiddelbart over tagudhæng. Revnerne har været repareret med tagtætningsmateriale. Endvidere er et område heromkring ligeledes tætnet med tagkit. Vedligeholdelsen af tagtætningen kan ses ikke at have været udført i nogen år. KL har ikke observeret vandindtrængen. Som det er vist med tynde røde streger på fotoet, går underliggende tagplade ind under de 2 overliggende plader. Der er derfor hele tiden et dobbelt lag eternitskiffer, som tagdækning. Når der forekommer revner i den øverste, vil underliggende plade som oftest kunne sikre mod vandgennemtrængning. Foto 11: Inde fra tagrum kan der ikke konstateres fugtspor fra evt. utætheder. Evt. utætheder vil formentlig kun kunne observeres i selve det utilgængelige udhæng (skjult forhold). BB har følgende bemærkninger i sin tilstandsrapport til tagdækningen: K1: Tagbelægning af skifereternit har stedvis alge-/mosbegroninger, især mod nord. Skifereternitpladerne har stedvis porøse kanter. Note: Skifereternittaget skønnes, at være de oprindelige, fra henholdsvis 1969 og 1977, som fremstår med normal nedslidning i forhold til alder. Der må fortsat påregnes en løbende vedligeholdelse og afrensning af alge-/mosbegroninger. Det vil sige ingen bemærkninger til de 2 revnede tagplader.
Ad 2. Konklusion:	Under henvisning til de ved besigtigelsen konstaterbare forhold, er det er skønsmandens vurdering, at der ikke pt sker vandgennemtrængning til underliggende konstruktioner ved de 2 defekte tagplader. Men det kan ikke udelukkes at dette vil kunne ske med tiden. De åbne revner i de reparerede felter viser, at der ikke har været foretaget en tilstrækkelig løbende vedligeholdelse af tagfladen. Tagdækning med skifereternit bør løbende eftergås for utætheder, da varme solrige somre kan bortsmelte tagkit mellem pladesamlinger, Hvilket kan medføre utætheder

	for slagregn. – Denne vedligeholdelse skønnes ikke at være efterlevet. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet med de revnede eternitskiffer tagsten utvivlsomt har måtte været kendt af tidligere ejer, hvorfor det må betragtes som maglefulde sælgeroplysninger, at dette forhold ikke er blevet nævnt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have gjort bemærkninger til de 2 defekte tagplader. Begrundelse: Selvom skaderne tilsyneladende ikke har medført synlige følgeskader, bør forholdet beskrives for at der ikke kan skabes usikkerhed hos en kommende ejer, om forholdets betydning.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K2: I havesiden ca. ud for det 3. vinduesparti kan der over udhæng konstateres 2 revnede tagskifferplader. Note: Skiffertagplader bærer i området rundt om de revnede plader, præg af at have været eftergået med tætningsmasse. Der kan ikke konstateres fugtbetingede følgeskader af forholdet, hverken i udhæng eller inde i tagrum.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden tager udgangspunkt i hvad der måtte forventes, at en normal ejerforbruger vil iværksætte af udbedring- og vedligeholdelsesarbejder for egen regning for at imødegå den relative beskedne defekt i tagdækningen. <u>Det vurderes at arbejdet kan udføres således:</u> Såfremt revner ikke blot udbedres med tagkit fuge, men ønskes udskiftet, kan dette foretages ved opvarmning af tagkitten mellem pladerne, hvorefter hver enkelt tagplade "relativ" enkelt lader sig udskifte. Anslåede omkostninger anslås til ca. kr. 2.500
Ad 2. Forbedringer:	Ud fra gængse levetidstabeller, kan forbedringsandelen fastsættes til 80 % som sparet vedligeholdelse.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	KL har fremsendt tilbud på udbedring af samme skade, som dog omfatter andre forhold samtidig. Det er skønsmandens vurdering, at dette tilbud tager afsæt i en alt for omfattende og unødvendig arbejdsmetode, som er ude af proportioner med skadens

	relativ beskedne størrelse, samt under hensyn til tagdækningens alder. Herudover har KL fået tilsagn på dækning af skadeudbedringen af sit ejerskifteforsikringsselskab, samt ydermere fået kr. 25.000 i erstatning fra tidligere ejer for de påklagede skadeforhold.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3: Utæthed ved aftræksrør fra badeværelse.	Foto 12: Ved aftrækshætte fra badeværelses rumaftræk, har KL under regnvejr konstateret dryp i det ene nederste hjørne ved taggennemføringen, hvor der ligeledes kan konstateres fugtspor. Aftræksrør kan ses at mangle kondensisolering på de øverste ca. 25 - 30 cm, hvilket er uhensigtsmæssigt, da specielt metalrør (her zink) erfaringsmæssigt danner kraftigt kondens. Specielt når det underafkøles i regnvejr. Kondens dannelse ved netop aftræk fra et vådrum er ofte særlig stor, da aftræksluften her har en højere temperatur, og samtidig har en væsentlig højere relativ luftfugtighed. Foto 13: Der kan ikke umiddelbart konstateres utætheder i inddækningskraven til aftrækshætten. Det er uvist hvor højt op selve aftræksrøret, er ført op i taghætten. Aftræksrøret er udført uhensigtsmæssig tæt på taglægte. Der kan ses at have været skrammet ud i taglægte for at skabe passage for aftrækket. Foto 14: KL har anbragt en balje for opsamling af vanddryp. Foto 15: Fugtmåling ved kontrolbesigtigelsen viser ingen tegn på unormal opfugtning. Foto 16: Besigtigelse fra stige til tagkant kan ikke afdække eventuelle utætheder eller defekter ved taghætte. KL har ved skønsbesigtigelsen fremvist en video optagelse under regnvejr, som viser dryp fra taghættens nederste hjørne. BB har ikke beskrevet skadesforhold omkring taghætten i sin tilstandsrapport.
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke entydigt kan påvises en eksakt årsag til de påviste vanddryp/"utæthed". Der kan ikke udelukkes at forekomme en mindre revne i inddækningskraven til taghætten som ikke umiddelbart

	har kunnet konstateres. – Ej heller kan det udelukkes at varm fugtig rumluft fra badeværelset nedkøles i et sådant omfang gennem passage af det sidste stykke uisolaret aftræksrør, at der dannes kondens oppe i selve taghætten og som herefter løber ned af siderne og ud forned – specielt hvis aftræksrøret ikke er ført helt op i taghætten. Dette fænomen vil ligeledes især være udtalt når det regner, da regnen som oftest vil have en lavere temperatur og dermed hurtigt underafkøle aftrækshætten, der er udført i zink, hvorved dugpunktstemperaturen hurtig nås på zinkhættens overflader. Det er skønsmandens vurdering, at den relative langsomme dryppen fra taghætten, ikke nødvendigvis har været kendt af tidligere ejer. Da underliggende isolering på aftræksrøret, samt loftsisolering til en vis grad må antages at kunne absorbere vanddryppene.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have bemærket den mangelfulde isolering foroven på aftræksrøret. Specielt da det er et kendt fænomen, at varm fugtig rumluft i aftræksrør af zink meget hurtigt danner kondens.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3: Der mangler kondensisolering i toppen af zinkaftræk fra badeværelse. Samtidig er der ikke tilstrækkelig friafstand mellem aftræksrør og taglægte bagtil. Note: Der er risiko for kondensdannelse i og omkring aftræksrør, der kan medføre fugtbetingede skader på nærliggende træværk. Ved besigtigelsen kunne der konstateres fugtmisfarvninger på taglægte tæt på aftræksrør, men dog ikke måles unormal opfugtning, eller konstateres direkte trænedbrydning. Ej heller kunne der konstateres revner eller defekter ved aftræksrørets inddækningskrave.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden tager udgangspunkt i hvad der måtte forventes, at en normal ejerforbruger vil iværksætte af udbedring- og vedligeholdelsesarbejder for egen regning for at imødegå den relative beskedne "skade" ved aftræksrøret - og taghætten. <u>Det vurderes at arbejdet kan udføres således:</u> Der udføres kondensisolering på det manglende stykke af aftræksrøret (hele røret bør have en ny tykkere isolering). I samme forbindelse monteres en butyl gummikrave omkring taghætten udvendigt, som en ekstra sikkerhed for at imødegå evt. utætheder i inddækningskraven. Anslåede omkostninger ca. Kr. 2.500
Ad 3. Forbedringer:	Ud fra gængse levetidstabeller, kan forbedringsandelen

	fastsættes til 80 % som sparet vedligeholdelse.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	KL har fremsendt tilbud på udbedring af samme skade, som dog omfatter andre forhold samtidig. Det er skønsmandens vurdering, at dette tilbud tager afsæt i en alt for omfattende og unødvendig arbejdsmetode, som er ude af proportioner med skadens relativ beskedne størrelse, samt under hensyn til aftræksrørets alder. Herudover har KL fået tilsagn på dækning af skadeudbedringen af sit ejerskifteforsikringsselskab, samt ydermere fået kr. 25.000 i erstatning fra tidligere ejer for de påklagede skadeforhold.