

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/08481

Besigtigelsesdato:	13-12-2018
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede 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:	1. taget er utæt på grund af defekt tætning mellem tagsten 2. der mangler fodblik mellem tag og tagrende.
Klagers påstand:	Taget er udført med K21 teglsten uden undertag, som bliver utæt med tiden, da skummimembranen mellem de enkelte sten nedbrydes. Mener, at man i tilstandsrapporten har overset en K3, som har afgørende betydning for prisen på huset. Tilstandsrapporten nævner intet om taget, selv om taget flere steder er tætnet med mineraluld mellem tagsten, lægter er misfarvede, og der er fugtskjolder på loftet i det ene værelse. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelse d. 24-04-2017 var der ikke tegn på problemer. Der kunne ikke ses fugtskjolder på loftet i værelse, der kunne ikke ses nævneværdige fugtskjolder eller måles opfugtninger i lægterne, der kunne ikke ses tegn på afdryp på isoleringen, og der kunne ikke ses lysindfald mellem stenene, hvilket er gængse tegn på problemer med fugesystemet. Med hensyn til fodblik, så er der ikke krav om fodblik i konstruktioner af denne type. At der ikke er fodblik betyder blot, at der ved blæst og nedbør bliver lidt afdryp bag om tagrenden, men det udgør ikke et byggeteknisk problem. Fastholder at tilstandsrapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let frost, let vind og overskyet.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I tagrum kunne konstateres: a) stedvise misfarvninger på lægter, foto 4. b) at flere tagstenssamlinger var tætning med mineraluld, foto 5-6. c) en træfugtighed i lægter på mellem 29 – 39%, foto 7 samt 17% i spær, foto 8. d) at der over stue var udlagt banevare undertag, hvorpå der var tydelige fugtskjolder, foto 9. e) forringede ventilationsforhold som følge af at loftisoleringsringen ved tagfod, var presset helt ud mod tagstensenes underside, foto 10. I værelse mod syd/vest kunne konstateres mindre fugtattegninger på loftet, foto 11.	
Ad 1. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været synlige på tidspunktet for BS's besigtigelse, og vurderes stort set uændrede i perioden mellem skønsforretningen og BS's besigtigelse.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Fugtskjolde på lægter og spær er ofte forekommende ved brug af pågældende type tagsten, hvilket skyldes indvendig overfladekondensering, vandindtrængning i samlinger eller gennem tagstenene. Dette er ved god ventilation af tagrummet normalt uproblematisk. Ventilationsforholdene i dette tilfælde er imidlertid mindre gode, hvilket sandsynligvis er årsag til det forholdsvis høje fugtindhold i lægter (fugtindhold i træværk i tagrum ligger typisk mellem 16 - 20% i vinterhalvåret). Af sælgeroplysningerne fremgår det at sælger tidligere har haft problemer med vandindtrængning, som han har begrænset/forhindret ved tætning af tagstenssamlinger med mineraluld. Og da sælger samtidig har udlagt undertagsmateriale, hvorpå der kan konstateres fugtskjolde, burde BS have noteret dette, samt de forringede ventilationsforhold i tilstandsrapporten.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablere større bredde af ventilationsspalter i udhængsbrædderne Fjerne loftisolerings, som hindrer luftpassage fra tagudhænget Montere ekstra ventilations tudsten ved kip på alle tagflader (~ én tudsten/i hvert andet spærfag samlet). Understrykning af tagstenssamlinger med bitumen fugemasse I alt	4.000,- 2.000,- 10.000,- <u>50.000,-</u> 66.000,-
Ad 1. Forbedringer	Den skønnede forbedringsværdi skønnes at udgøre 70%	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Taget kunne konstateres afsluttet uden fodblik, foto 12.								
Ad 2. Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været synligt og vurderes uændret i perioden mellem skønsforretningen og BS's besigtigelse.								
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Selv om tagstensleverandøren foreskriver montering af fodblik, vurderes den manglende fodblik ved brug af pågældende type tagsten, ikke at medføre nævneværdig risiko for følgeskader, hvilket der heller ikke kunne konstateres tegn på. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.								
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Stillads</td><td>1.500,-</td></tr> <tr> <td>De, - og genmontering af nederste rækker tagsten</td><td>2.500,-</td></tr> <tr> <td>Montering af fodblik</td><td><u>5.000,-</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>9.000,-</td></tr> </table>	Stillads	1.500,-	De, - og genmontering af nederste rækker tagsten	2.500,-	Montering af fodblik	<u>5.000,-</u>	I alt	9.000,-
Stillads	1.500,-								
De, - og genmontering af nederste rækker tagsten	2.500,-								
Montering af fodblik	<u>5.000,-</u>								
I alt	9.000,-								
Ad 2. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 70%.								
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 2. Eventuelt:									