

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18 / 08482

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 4. januar 2019, kl. 11:00
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:	<i>1. Kraftig mosvækst på stråtag. Taget er delvist nedbrudt på husets sydside</i>
Klagers påstand:	1. Stråtaget, særligt på sydsiden af huset, er dækket af en kraftig mosvækst, der frem-skynder stråsammenfaldet og nedbrydningen af taget. Tagets restlevetid er kort. Mosdannelsen er omtalt med en K1-bemærkning i tilstandsrapporten og en note om at der ikke kan konstateres følgeskader eller risiko for følgeskader. Vurderingen er forkert og KL's krav er en compensation svarende til omkostningen ved en udskiftning af stråtaget på den syd-vendte tagflade. Kravet opgøres til ca. 115.000 kr, incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Taget er tæt og tagrummet er helt tørt. Der ses ingen følgeskader og BS fastholder, at rapporten er retvisende. Klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre stuehus, opført i 1 plan, grundmuret og tækket med stråtag oplagt på spær af rundtømmer. Ejendommen ligger åbent på sydvestvendte marker mod [en fjord]. Se foto 1. Stråtaget er jf. oplysninger fra en tidligere

	tilstandsrapport, udarbejdet i 2010, oplagt i år 2000. KL oplyser, at en tækkemand har bekræftet tagets omtrentlige alder. KL overtog ejendommen i sommeren 2018 og kontaktede en lokal tækkemand i forbindelse med udbedringen af et mårhul i tagfladen. Tækkemand kommenterede at taget var slidt og klagesagen er startet på denne baggrund. KL har ikke oplevet utætheder eller andre følgeskader. KL oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring i forbindelse med handlen.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	<i>1. Kraftig mosvækst på stråtag. Taget er delvist nedbrudt på husets sydside</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Den sydvendte tagflade er dækket af en kraftig mosvækst, der er så kraftig, at der sker en kompostering i den øverste del af stråddækket. Der ses en del stråsammenfald og flere "ar" efter foretagne reparationer. Mosvæksten er så fremskreden, at moskagerne ikke kan fjernes eller rives ned. Se foto 5, 6, 7 og 8. Stråsammenfaldet på den nordvendte tagflade og på de to gavle er ikke så fremskredent, se foto 2. Der er adgang til hele tagrummet og BS har bekræftet, at det ved huseftersynet kunne besigtiges i fuldt omfang. Loftet er uudnyttet. Tagrummet og al træværk er helt tørt, og set fra den indvendige side, er der ingen tegn på nedbrydning af stråtaget. Vurderet fra tagrummet er tagets stand god. Se foto 3 og 4. Den nordvendte tagflade vurderes at have en restlevetid på mindst 10-15 år. Den sydvendte tagflade vurderes at have en restlevetid på ca. 5 år.
Ad 1. Konklusion:	Mosdannelsen vurderes at være nogenlunde identisk og forholdene ved de to syn skønnes at være identiske, på trods af, at huseftersynet er foretaget i en tør periode mens skønsforretningen er foretaget i en fugtig periode.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det lægges til grund at stråtaget er fra år 2000. Taget er således 18 år gammelt og jf. levetidstabellerne er den forventede middellevetid 50 år. Restlevetiden er i rapporten angivet til over 10 år og tabelopslaget er korrekt udført. Mosvæksten på den sydvendte tagflade er imidlertid så kraftig, at nedbrydningen accelereres og den realistiske levetid er væsentligt forkortet og vil samlet set være højst 20-25 år mod tabelopslagets middellevetid på 50 år. Mosdannelsen har en sådan karakter, at den skal anføres med en K3-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport: <i>1.1 Tagdækning (K3) Stråtaget er dækket af en del mos på den sydvendte tagflade. Der ses flere områder med stråsammenfald</i> <i>Note: Der ses ikke skader efter utætheder eller andre følgeskader, men tagets faktiske restlevetid er kortere end det på side 7 anførte tabelværdi</i> I tilstandsrapporten er skaden beskrevet med en K1-bemærkning og en note, der konstaterer at der ikke ses følgeskader eller vurderes risiko for følgeskader. Tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende i beskrivelsen af taget.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udskiftning af stråtaget på den sydvendte tagflade vurderes at kunne udføres for ca. 105.000 kr, incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Tagets restværdi fastsættes iht. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001. Restværdien fastsættes til 57%. (Stråtag SfB(47) / 18 år / udsat miljø / p.25)

	Forbedringen er således 43 %, svarende til ca. 45.150 kr, incl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger