

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Intet fodblik på nyeste tilbygning 2. Ingen klemplister på undertaget 3. Undertaget fører ikke vandet ud i skotrenderne 4. Tagbelægningen er ikke udført jf BR-S 98
Klagers påstand:	1- 4. Taget må udskiftes. Kravet er dækning af udbedringsomkostningerne, skønsmæssigt ca. 200.000 kr
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1 - 4. Tagrummet er besigtiget iht. håndbogens bestemmelser og undertaget er i tilstandsrapporten beskrevet med 2 K2-bemærkninger og 2 K1-anmærkning, foruden et forbehold under Bemærkninger, pkt. 2 om at tagrum og skotrender ikke kunne besigtiges ved tilbygningerne. Sælger har oplyst, at taget er tæt. På denne baggrund finder BS at rapporten er retvisende og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Traditionelt enfamiliehus i et plan og med uudnyttet tagrum. Tagkonstruktionen er gitterspær med ca. 30 graders hældning. Undertaget er armeret plastfolie og tagdækningen er betontagsten. Se foto 1 og 2. BS syner huset i august 2017 og køber overtager ejendommen marts 2018. Ved kraftige regnskyl i sommeren 2018 drypper det gennem loftet i køkken/alrummet oQ KL opdaQer her, at sælQer på loftet

	har opstillet plastkasser under skotrenderne til at opsamle indtrængende vand fra taget. Forholdet anmeldes til ejerskifteforsikringen, der i september 2019 afviser skaden. Der udmeldes syn- og skøn ved civilretten og skønserklæringen er fremlagt som bilag i sagen.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Intet fodblik på nyeste tilbygning
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Den nyeste tilbygning på nordsiden af huset er opført uden fodblik, der fører indtrængende tagvand med ud i tagrenden. Langs hele udhænget, på begge sider af tilbygningen, er den nederste del af undertaget udført af hårde træfiberplader, der afsluttes glat med den forreste kant på den nederste taglægte, se foto 3. Betontagsten er en tæt tagdækning og der trænger under normale omstændigheder ikke ret meget vand ind på undertaget. Al indtrængende tagvand føres med helt ud til tagrenden, men ikke ned i denne. Pladerne nedbrydes ikke af UV-bestråling som plastfolie ville gøre og løsningen giver således ikke problemer i forhold til selve undertaget. Omvendt er den teknisk korrekte løsning at afslutte pladen med et fodblik af zink så udhænget ikke optugtes. Der ses ingen skader i tagudhænget og henset til de begrænsede mængder vand på undertaget forventes der heller ingen skader som følge af det manglende fodblik.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene vurderes identiske ved den oprindelige bygningsgennemgang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er bagatelagtigt og har ingen praktisk betydning. Forholdet kan ikke forventes at anført i en tilstandsrapport, if. de generelle

	bemærkninger på rapportens side 3, punkt 3 (<i>småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget</i>). Rapporten vurderes derfor ikke misvisende som følge af den manglende registrering af forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan monteres fodblik på tilbygningen for ca. 6.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Omkostningen er en 100 % forbedring og forbedringsværdien sættes til 6.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Ingen klemlister på underlaget
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Undertaget er udført af armeret plastfolie i hele tagrummet og taglægterne eller deres fastgørelse kan ikke besigtiges. Man kan gennem folien mærke, at der ikke er monteret afstandslister/klemlister mellem spær og taglægter, men en egentlig konstatering af forholdet kræver demontering af en tagsten, hvilket er udenforhuseftersynets omfang, se foto 4. Afstandslisterne skal sikre, at tagstenene kan ventileres fra bagsiden, så frostsprængninger undgås og forhindre, at taglægterne optugtes. Sådanne skader ses ikke efter 35 år og der forventes derfor ikke skader som følge af forholdet. De manglende afstandslister er uden betydning for de konstaterede utætheder.
Ad 2. Konklusion:	Forholdene vurderes identiske ved den oprindelige bygningsgennemgang.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er bagatelagtigt og har ingen praktisk betydning i det aktuelle hus. Hertil at det er svært at konstatere da det ikke umiddelbart kan ses. Forholdet kan ikke forventes at anført i en tilstandsrapport, jf. de generelle bemærkninger på rapportens side 3, punkt 3 (<i>småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget</i>).

	Rapporten vurderes derfor ikke misvisende som følge af den manglende registrering af forholdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring af forholdet vil kræve demon- tage af tagsten, taglægter og undertag, montage af nyt undertag, afstandslist, tag- lægter og genoplægning af de eksisterende betontagsten. Udbedringen skønnes at kunne udføres for ca. 145.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Tagkonstruktionens restværdi fastsættes til ca. 55 %, jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001 (SfB(47) / Betontag- sten / 35 år / udsat miljø). Forbedringsværdien er således 45 %, sva- rende til ca. 65.250 kr, incl. moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Underlaget fører ikke vandet ud i skotrenderne
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	I tagrummet er undertaget på det oprindelige længehus kun delvist fjernet hvor de to tilbygninger er bygget på. Skotrenderne kan kun synes i begrænset omfang, jf. forbeholdet under <i>Bemærkninger, pkt. 2</i> i tilstandsrapporten. Der er nu etableret gangbroer ud til skotrenderne og man kan nu gennem plastfolien mærke, at undertaget ikke er afsluttet korrekt i skotrenderne. Dele af undertaget ligger lavere end skotrenden og vand på undertaget bortledes ikke korrekt. Se foto 5 og 6.
Ad 3. Konklusion:	Gangbroerne er etableret efter huseftersynet og det vurderes ikke at den bygnings-sagkyndige har haft mulighed for at undersøge konstruktionen fyldestgørende ved bygningsgennemgangen og har i stedet under <i>Bemærkninger, pkt. 2</i> i tilstandsrapporten anført følgende forbehold: <i>Tagrum og skotrender over begge tilbygninger er ikke besigtiget pga. manglende gangbro, samt underlag mod vinke/bygningerne på den oprindelige beboelse, der ikke er nedtaget helt ved ombygningen.</i>
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at forbeholdet er velbegrundet og dækkende for skaden.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omlægning af de fire skotrender er medregnet i udbedringsomkostningen anført under pkt. 2.

Ad 3. Forbedringer:	Der henvises til opgørelsen under pkt. 2
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Tagbelægningen er ikke udført jf BR-S 98
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Spørgsmålet refererer til en besvarelse i den civilretslige syn- og skønserklæring, hvor det fastslås, at taget ikke er udført i overensstemmelse med BR-S 98, da der kan forekomme fugtskader i udhæng og loftkonstruktioner. Det oprindelige hovedhus er opført i 1986 og er således ikke omfattet af bestemmelserne i BR-S 98, hvorfor henvisningen sigter på tagrummet over de to tilbygninger. Tagrummet over disse var ikke tilgængeligt, jf. det anførte forbehold under Bemærkninger, pkt. 2. Jf. de generelle bestemmelser for huseftersynsordningen, se rapportens side 3, sidste punkt, kan det kun forventes at den bygningssagkyndige registrerer åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har haft mulighed for at konstatere eventuelle ulovligheder.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at forbeholdet er velbegrundet og dækkende.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der ses ikke andre skader, der kan beløbsættes end de under pkt. 2 anførte udbedringsomkostninger.
Ad 4. Forbedringer:	Der henvises til opgørelsen under pkt. 2

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger