

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Den lave taghældning på tilbygningen er ikke anmærket i tilstandsrapporten
Klagers påstand:	Den lave taghældning er årsag til vandindtrængning i tilbygningen med følgeskader på loft. Udbedringsomkostninger er opgjort til kr. 114.950,- jf. bilag i sagen. Krav overfor BS udgør efter afskrivning kr. 111.350,- pr. 22-12-2023. Kravet fastholdes d.d.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS fastholder, at der ikke var tegn på skader eller vandindtrængning som kan henføres til taget ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 02-08-2021. BS har fremlagt tilbud på kr. 27.000,- for ny tagdækning jf. bilag i sagen. BS har fremlagt forligstilbud på kr. 18.000,- jf. bilag i sagen. Tilbuddet fastholdes d.d.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr og ca. 7 grader
Øvrige forhold:	Fotos er nummeret efter klagepunktets nummer. Der blev foretaget indvendig og udvendig besigtigelse af loft og tag. Alle parter deltog i besigtigelsen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Den lave taghældning på tilbygningen er ikke anmærket i tilstandsrapporten	Sagen omhandler taget på et ældre udhus, som er ombygget til beboelse og herefter lovliggjort i 2021 jf. bygningsarkivet. Taget er udført med eternitbølgeplader på taglægter og pladerne er fra 2016 jf. stempling i tagpladerne (foto 1.5). Taghældningen er ca. 2 grader (foto 1.2), hvor krav til den pågældende tagdækning er min. 14 grader. Tagpladerne er ekstraordinært forseglede med elastisk fuger i alle overlæg (foto 1.4). Og langs tagfoden er ekstraordinært indlagt supplerende underlag af tagpap (foto 1.6). Inddækninger langs tagkanter fremstår som ældre blyinddækning som er genanvendt for den nye tagdækning (foto 1.7-1.8). Efter overtagelsen (efter tilstandsrapportens udarbejdelse), har nuværende ejer som følge af skaden i loftet, foretaget en udvendig tætning af inddækninger på taget (foto 1.7). Endvidere har ejer fjernet stern og udhæng mod sydøst i forbindelse med anden renovering af bygningen (foto 1.1). Det skal også bemærkes, at der er foretaget bygningsændringer på hovedhuset, som har medført, at der har været opsat stillads henover og måske også på den omhandlende bygnings tag (foto 1.13).
Ad 1. Konklusion:	Der kunne konstateres lokale fugtskjolder på loftet to steder i den nordvestlige del af rummet (foto 1.10-1.12). Ved fugtmåling kunne måles kraftig opfugtning disse to steder. Den øvrige del af loftet fremstod ved fugtmåling tørt. Udvendigt kunne ikke konstateres skade udover helt lokalt opfugtning under udhæng opad murkrone mod syd (foto 1.9). Det er skønsmandens vurdering, at årsagen til fugtskader i loftet ikke skyldes utætheder i selve taget eller lav taghældning, men skyldes utætheder i inddækning mellem tag og mur. At vand ved slagregn kan presses ind bag eller under inddækningerne. Den lave taghældning betinger en helt tæt inddækning - især inddækningen mod hovedhusets gavl er et særligt kritisk punkt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er fra [REDACTED]. Af skadesoversigten side 14 er der under udvendige bygningsdele, ikke anført skader på taget – og under indvendige rum ikke anført skader på loftet. Af afsnittet <i>OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING</i> side 26 er tagkonstruktionen på den omhandlende bygning korrekt beskrevet: <i>Beboelse, tag, Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af eternitbølgeplader.</i>

Skønsmandens erklæring

	Af sælgeroplysningerne side 18 er ingen oplysninger om tagets tilstand og side 19 ingen oplysninger om loftet under indvendige rum. Da tagbelægningens udførelse afviger fra fabrikantens montageanvisning, skal BS have skærpet opmærksomhed på udførelsen, herunder om udførelsen vurderes at medføre risiko for vandindtrængning eller følgeskader. Der har næppe været tegn på utætheder, idet ejer oplyser, at der først konstateres vandindtrængning den 19-08-2023 dvs. omkring 2 år efter at tilstandsrapporten er udarbejdet.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Jf. ovennævnte er det skønsmandens vurdering, at der på besigtigelsestidspunktet ikke var tegn på utæthed eller følgeskade. Det er ikke i sig selv en skade jf. skadesdefinitionen, hvorvidt bygningsdele er opført iht. fabrikanternes anvisninger eller forskrifter. Henset til, at alle tagplader er fuget i alle samlinger samt at det visuelt fremstår ved tagfod som der er udført et tagpapundertag, finder skønsmanden, at BS med rette kan lægge til grund, at der er gjort nødvendige tiltag, til at sikre tagets tæthed ved en lavere taghældning end fabrikanten anviser. Skønsmanden finder således, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl ved ikke at anføre den lave taghældning som en skade.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af den ældre blyinddækning udgør skønsmæssig kr. 7.500 incl. moms (i overensstemmelse med KL's tilbud i sagen). Udbedring af følgeskade i loft omfattende partiel udskiftning af loft, isolering og loftbeklædning incl. malerbehandling af hele loftet udgør skønsmæssigt kr. 25.000 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Levetid på metalinddækninger kan ansættes til 40-60 år. Skønsmanden kender ikke inddækningens alder, men anser den som udløbet, da den formentligt er ældre end 40 år som også anslået af begge parter i sagen. Udskiftning af inddækninger udgør således 100% forbedring. Udbedring af følgeskade i den underliggende tagkonstruktion og loft må betragtes som en reparation og udgør <u>ingen</u> forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne blev oplyst om muligheden for at indgå forlig, men ønskede ikke at drøfte dette nærmere.