

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. På tagfladen og ved skotrende mod syd ses mange lysindfald i de vandrette overlæg.
Klagers påstand:	Der ses lysindfald mellem understrygningen af bitumen og undersiden af betontagstenene. Tilsvarende ses der lysindfald mellem skotrende og undersiden af betontagstenene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen i tagrummet konstateres små huller i den vandrette understrygning enkelte steder, primært på tagflade mod syd ved skotrenden. Der er ved besigtigelsen d. 8/5-2024 ikke tegn på vandindtrængning, og dermed ingen skader. I forbindelse med besigtigelsen d. 1/9-2023, var der heller ikke tegn på vandindtrængning og skader. Der er ikke registreret skader i tagrummet, og hullerne er så små, at der ikke vurderes risiko for, at det kan udvikle sig, og det er derfor ikke beskrevet som en skade i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten vurderes at være retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, overskyet og ca. 10 grader
Øvrige forhold:	KL har søgt ejerskifteforsikring om erstatning vedr. lysindfald mellem understrygningen og betontagsten og fået anerkendt en erstatning på kr. 15.000, - KL har en selvrisiko på kr. 5.000, - som KL finder, BS skal betale.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. På tagfladen og ved skotrende mod syd ses mange lysindfald i de vandrette overlæg.	Ejendommen er et parcelhus, opført i 1987, med et bebygget areal på 249 m² og et samlet boligareal på 222 m² Tagkonstruktionen er et sadeltag af gitterspær med mellem 25-30 graders taghældning. Tagbelægningen er dobbeltfalsede betonsten, som på undersiden er understrøget med bitumen og derfor udført uden undertag. Ved skotrende er der tætnet med asfaltimprægneret bånd. Ved besigtigelsen i tagrummet kunne der konstateres, at bitumenfugen nogle enkelte steder (primært mod syd) havde sluppet vedhæftning til undersiden af betontagsten, og derved kunne der ses 1-2 mm revne mellem bitumen og betontagstenene og derved lysindfald. I tagrummet kunne der nogle enkelte steder ses, at de asfaltimprægnerede bånd, som skal tætte mellem skotrenden og undersiden af betontagsten, var ved at blæse ud og derved gav lysindfald.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de lysindfald, som kunne konstateres i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, også har været til stede i forbindelse med, at BS har foretaget besigtigelse af tagrummet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vurderes dog, at de asfaltimprægnerede bånd, som skal tætte mellem skotrenden og undersiden af betontagsten, kan være blæst ud i tidsrummet mellem besigtigelsen, og til KL konstaterer forholdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Jf. Sikkerhedsstyrelsen "<i>Guide til vurdering af skader – PUR.SKUM OG BITUMENFUGER I TAGE</i>" er følgende anført: <i>"I 1960'erne og især i 1970'erne, hvor undertage endnu ikke var almindelige, blev der ofte brugt bitumenfuge som understrygning. En god og holdbar løsning til både nye og gamle tage uden undertag. Bitumenfuge skal som udgangspunkt være udført i alle vandrette samlinger og ca. 5 cm op ad de lodrette samlinger."</i> samt INGEN KARAKTER: <i>"Hvis tagsten er fugtige på underside efter regn eller kondens, uden tegn på utætheder generelt. Svarer til en normal situation"</i>

	Som udgangspunkt fremstår understrygningen med bitumen udført håndværksmæssigt korrekt, og der ses ingen skader i form af fugt eller fugtskjolder på lægter, spær eller isolering i tagrummet. Det er derfor syns- og skønsmandens vurdering jf. Sikkerhedsstyrelsens "Guide til vurdering af skader – PUR.SKUM OG BITUMENFUGER I TAGE", at forholdet ikke skal anføres i en tilstandsrapport.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL har indhentet tilbud på lukning af taget, hvor der forekommer lysindfald på kr. 15.000, - hvilket syns- og skønsmanden vurderer er en rimelig pris for dette stykke arbejde. KL har søgt ejerskifteforsikringen om erstatning vedr. lysindfald mellem understrygningen og betontagsten og fået anerkendt en erstatning på kr. 15.000, - KL har en selvrisko på kr. 5.000, - som KL finder, BS skal betale.
Ad 1. Forbedringer:	Reparation af understrygningen udgør ingen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af skønsforretningen forespurgt syns- og skønsmanden, om parterne kunne indgå et forlig. BS ønskede ikke at indgå et forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.