

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Utætheder i tagkonstruktionen grundet lav hældning og deraf følgende vandindtrængning og skader Det oplyses at det er startet umiddelbart efter indflytning med: • skader og utætheder i garagen • Derefter omkring ovenlys i tilbygningen ved køkken/ alrum • Derefter fugtgennemgang i taget i køkken/ alrum. • Derefter fugtgennemgang og deraf følgende skader i badeværelset i tilbygningen og i udhænget i gavlen. • Nu er der ligeledes fugtindtrængning i stuen i oprindelige del af huset.
Klagers påstand:	Kravet er dækning af omkostninger som klager skal betale Svarende til kr 155.000, den øvrige del betales af ejerskifte forsikringsselskabet og den entreprenør, der har forsøgt at udbedre utæthederne i taget. Der foreligger samlet tilbud på udbedring af taget på hovedhuset og tilbygningen. I alt kr 311.093 incl moms Tagkonstruktionen m.m. over garagen er udskiftet og omkostninger er dækket af ejerskifteforsikringsselskabet
Den bygningsagkyndiges forklaring:	Ingen supplerende oplysninger fra BS. BS deltog ikke.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	ca 4 °C , gråvej Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten, der klages over, er : Rapport nr H- [REDACTED] Dateret [REDACTED] Ved vurdering af klage punkterne- og hvorvidt huseftersynet er udført efter reglerne - er anvendt: "Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige", udgivet april 2021 Huset et enfamiliehus opført år 1963 , med tilbygning udført år 2011 færdigmeldt år 2013 , endvidere er der garagebygning, som er sammenbygget med boligen. Der er trukket tegninger i weblageret

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Utætheder i tagkonstruktionen grundet lav hældning og deraf følgende vandindtrængning og skader	Det oprindelige hus er opbygget i betonelementer i facader og tag. Oprindelig tagdækning har været tagpap på betonelementer. Der er lagt stålpladetag ovenpå den oprindelige tagkonstruktion. Tilbygningen er udført som let trækonstruktion i facader og tag. Tilbygning har samme type stålpladetag som den oprindelige bygning. Taghældningen på bolig og tilbygningen til boligen er ca. 6 grader. Taghældningen på garagen er ligeledes ca. 6 grader. Ovenlyset og del af taget på tilbygningen var afdækket med presenning udvendigt ved besigtigelsen. Ved besigtigelsen var der vandspor ned ad væggen i den oprindelige del af bygningen, dette er observeret på væggen ved brændeovnen. Klager oplyser, at vandindtrængning i dette område er opstået indenfor den sidste tid. I tilbygning i værelserne mod syd ses ikke umiddelbart skader eller vandspor på lofterne; det oplyses, at der ikke er malet lofter her efter indflytning. Loftet var delvis fjernet i badeværelset i tilbygningen, hvor der har været fugtgennemgang. Udvendigt i tilbygning var del underbeklædning ved taget udskiftet mod øst i gavlen. I tagudhænget i den oprindelige del af bygningen, dvs. underside af betontagelementer, ses revner og udbuling og afskalninger i malerbehandling, dette er konstateret primært hvor der er tegn på at betonelementerne i tagkonstruktionen er samlet. Garagebygningen, der er i forbindelse med boligen/tilbygningen, har ligeledes haft den samme type stålpladetag, her er udført udbedring på foranledning af ejerskifteforsikringen. Taget m.m. er udskiftet og der er lagt tagpap som tagbelægning. Det oplyses endvidere, at dele af indvendige vægge og beklædninger og lofter ligeledes er udskiftet efter nedbrydninger og fugtpåvirkning.

Ad 1. Konklusion:	BS har i tilstandsrapporten anført: Under punktet Beboelse døre/ vinduer / porte Vurdering: Rød Skade: <i>Der er manglende hældningsgrad på ovenlysvindue mod nordøst.</i> Risiko: <i>Der er risiko for vandindtrængen og følgeskade på øvrige bygningsdele.</i> Der er ingen yderligere skader beskrevet på taget I sælgers oplysninger er svaret " nej" til, hvorvidt der i det nuværende tag har været utætheder i taget Det er skønsmandens opfattelse, at der burde være anført bemærkninger omkring tagkonstruktionen og den lave hældning ved den anvendte tagdækning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har beskrevet forhold med for lav hældning på ovenlyset og givet en rød skade. Men det er efter skønsmandens opfattelse forsømt at beskrive eller tage stilling til, om der var risiko for skade ved den lave taghældning. BS undersøgelser, bør skærpes, når taget ligger med åbenlyst lav hældning, også selv om der i sælger i sælgers oplysninger har svaret " nej" til, hvorvidt der har været utætheder i den nuværende tagbelægning m.m.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Såfremt BS ikke har kunnet konstatere skader på lofter, måle forhøjet fugt etc. er det skønsmandens opfattelse, at det som minimum burde være anført i tilstandsrapporten som nedenstående: Skade GRÅ Tagplader ligger med lav hældning Risiko - Bemærkning

	Når tagplader ligger med lavere hældning end den, der er foreskrevet af fabrikanten - kan der være risiko for, at der kan forekomme vandindtrængning ved særlige vejrpåvirkninger. Der er ingen indikationer på, at der forekommer fugtindtrængning eller har været skader, dette på trods af den lave taghældning. Det bemærkes, at ovenstående ville være en forkert konklusion og vurdering i forhold til det nu kendte skades omfang og skades billede. Alternativt - såfremt alt fremstod nymalet og uden synlige skader eller tegn på fugtindtrængning, ville en korrekte vurdering være: Skade: Mulig skade Taghældningen er lav og lavere end den normale foreskrevne taghældningen Risiko Der kan være risiko for, at fugtindtrængning i tagkonstruktionen og dette kan give anledning til skader. Bemærkninger Hvorvidt der er skjulte skader kan ikke vurderes. Der er ikke tegninger eller oplysninger om konstruktionsopbygningen hverken på tilbygningen eller på den oprindelige del af bygningen. Taget kan undersøges nærmere ved, at der demonteres enkelte tagplader på de forskellige tagflader. Det bemærkes, at det vurderes med lille sandsynlighed at der <i>ikke</i> har været indikation på skader i garagebygningen hvor der er foretaget omfattende arbejder og udskiftning af såvel tag, lofter som vægge efter omfattende opfugtning og skader. Det vurderes, således at det er sandsynligt at sælger ikke har afkrydset korrekt i sælgers oplysninger omkring taget.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger tilbud fra [REDACTED] dateret 22 december 2023 på ialt kr 311.094 incl moms. Klager oplyser, at de skal betale 50 % svarende til kr 155.000 incl moms Konstruktionen ændres til tagpapdækning, hvilket skønsmanden vurderer som den mulige og billigste byggetekniske løsning ved den aktuelle taghældningen.

Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 25 % svarende til kr 38.750 inkl moms Derudover skal indregnes omkostninger til at hæve ovenlyset op på en karm med hældning, dette er skønsmæssigt indregnet med kr 5.000 inkl moms således at den samlede forbedringsandel udgør samlet skønnet kr 43.750 inkl moms Arbejdet med ovenlyset er indregnet i tilbuddet i den samlede pris men ikke prissat særskilt.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke basis for forlig mellem parterne
Ad 1. Eventuelt:	Det blev oplyst, at besigtigelsen af klager ville fremsende tilbudet på udbedring. Klager blev instrueret i, at dette materiale - jf. praksis - skal fremsendes til Nævnets Hus . Tilbuddet er efterfølgende modtaget Klager har endvidere efter besigtigelsen oplyst, at den anvendte tagplade på bygningen er [REDACTED]