

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10073

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Huller i taget, således at vand trænger ind ved regnvejr. 2. Taghætter fejlagtig monteret. 3. Tagplader er revnet. 4. Vandskade på loft i badeværelse.
Klagers påstand:	Udbedring af fejl og skader, foreløbig opgjort til kr. 21.610,- + moms = Kr. 27.012,50 (Dog max. Kr. 28.000 svarende til selvrisikoen på ejerskifteforsikringen).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved eftersynet den xx.xx.2008 var der ingen tegn på skader. Ved besigtigelse fra stige ved tagside er der intet usædvanligt observeret i forbindelse med taghætterne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, letskyet, 18 °C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1 - 4	Ved eftersynet blev taghættens tæthed efterprøvet med udlagt vandslange, Foto 2. Kort efter blev der observeret gennemdrypning i loftet i badeværelset. Foto 5. Fra stige rejst til tagside ses 2 taghætter. Foto 2. Taghætternes funktion er luftindtag og luftafkast til en

	ventilations-varmepumpe. Taghætterne er usædvanlige. Syns- og skønsmanden har ikke set tilsvarende hætter før, og en umiddelbar søgning på internettet har ikke givet resultat. Ved at bestige taget kan udformningen på bagsiden af taghætterne iagttages. Her kan ses, at der står en vandansamling bag taghætterne. Foto 3. Ud fra den ydre udformning skønnes, at hætterne er leverede med en plan formbar inddækningsplade, som er placeret under tagpladerne ovenfor taghætterne og over tagpladerne nedenfor taghætterne. Vandansamlingen i bølgedalen er højere end den skjulte inddækning. Dette medfører utæthed. Loftet i badeværelset er ødelagt af fugt. Den hurtige gennemdrypning indikerer endvidere, at isoleringen i taget over gennemdrypningen er vandmættet. Ved eftersynet blev taghældningen opmålt. Taghældningen er målt til 14,5°, hvilket er mere end den foreskrevne minimumshældning på 14°. Ved eftersyn fra tagkant og ved færdsel på en lille del af tagfladen er ikke set revnede tagplader.
Ad 1-4. Konklusion:	Taghætterne er fejlmonterede. En bølgeryg og ikke en bølgedal skulle have været midt for taghætten. Taghætterne skal flyttes, hvilket medfører demontering af taget omkring hætterne og levering af mindst 2 nye tagplader. Loftet i badeværelset skal nedtages. Vandmættet isolering skal udskiftes. Dampspærren skal retableres. Nyt loft skal opsættes.
Ad 1-4. Fejl og forsømmelser:	Det fra ingen af parternes side hævdet/oplyst, at der ved eftersynet den xx.xx.2008 var tegn på utæthed i taget over badeværelset. Det er ved gennemgang af bygninger efter Huseftersynsordningen ikke pålagt den bygningssagkyndige at skulle færdes på et bølgeaternittag. Besigtigelsen af tagfladen skal ske fra stige, rejst til tagrende eller fra terræn, hvis tagrenden ikke kan nås med en medbragt stige – typisk en teleskopstige på ca. 3,5 meter. Det kunne måske bebrejdes den bygningssagkyndige,

	at der ikke er taget forbehold for en fuldstændig besigtigelse af taghæterne, idet bagsiden ikke kan ses fra stige rejst til tagside. Taghæterne er imidlertid af en usædvanlig type. De kunne være teknisk korrekt udformede ved bagsiden, og da der ikke var tegn på gennemdrypning, kan den bygningssagkyndige ikke bebrejdes, at forbeholdet ikke er taget. Det kan heller ikke bebrejdes den bygningssagkyndige, at de revnede tagplader ikke er set. Den bygningssagkyndige er alene pålagt at skulle udføre stikprøver. Det vurderes alt i alt, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med de påklagede forhold.
Ad. 1 - 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det fremgår af sagens bilag 5, at KK har indhentet tilbud/ på udbedring af de påklagede fejl og skader på i alt kr. 27.012,50 incl. moms. Ud fra det beskrevne ydelsesomfang skønnes tilbuddet/ overslaget for rimeligt.
Ad1-4. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med den beskrevne skadesudbedring.
Ad1-4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1-4. Eventuelt	Ingen bemærkninger