

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10128

Besigtigelse dato: 28. januar 2011

Ejendom:
Klager:

Beskikket bygningssagkyndig:

Ansvarsforsikringsselskab:

Tilstede ved skønsmødet:

Bilag:	Plantegning	Bilag 1
	Facadetegning	Bilag 2
	Tværsnit	Bilag 3
	Fotos	

Den 2. februar 2011

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagdækning

Klagers påstand: Tagpapdækning skal udskiftes tagkonstruktionen skal efterisoleres, en del af isoleringen er våd og skal udskiftes, og der er skader på isoleringen, som skal udskiftes.

Indklager opgør udbedringsudgiften til kr. 153,812,50 og har oplyst, at to forsikringsselskaber dækker i alt kr. 20.500,00. Indklager opgør sit krav til kr. 133.312,50.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Den bygningssagkyndige har ikke oplyst om der efter hans opfattelse er en ansvarspådragende skade, men har tilbudt pr. kulance at betale at betale selvrisiko på forsikringer i alt kr. 16.000.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var overskyet, vindstille og tørvejr.

Temperaturen var omkring 0 °C.

Øvrige forhold:

Indklager gør gældende, at den bygningssagkyndige ud over tilstandsrapporten har udarbejdet en såkaldt sundhedsattest, som bl.a. indeholder restlevetider.

Den såkaldte sundhedsattest er ikke omfattet af huseftersynsordningen, og jeg taget ikke stilling til denne i nærværende skønserklæring.

I synsforretningen gik tømreren og jeg op på taget, hvilket ikke er i overensstemmelse med Arbejdstilsynets regler. Vi må forudsætte at den bygningssagkyndige i forbindelse med huseftersynet har besigtiget taget fra en stige opstillet enkelte steder langs tagfoden.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Tagdækning på boligen er udført med tagpap som listedækning på underlag af krydsfiner.

Indklager oplyste i synsforretningen, at der i regnvejr kort tid efter indflytning trængte vand ned gennem taget og ind i stuen. Foto nr. 12 viser udsnit af loftsflade, hvor der trængte vand ind. Desuden trængte der vand ind i stuen ved samling mellem loft og ydervæg. Plantegning på vedlagte bilag 1 viser, hvor vandindtrængningen ifølge indklager forekom. Se ligeledes fotos nr. 11, 13, 14, 15, 16, 17 og 18.

På udsnit af loftsflade jfr. foto nr. 12 ses ikke fugtskjolder, hvilket kan skyldes, at loftet kun har været fugtigt i en kort periode. Derimod er der tegn på, at der har været fugtindtrængning mellem loftsflade og ydervæg. Ifølge tegning bilag 3 er ydervæggen beklædt med 10 mm spånplader, som normalt er relativt fugtfølsomme.

Over boligen er der to tagflader, hvoraf den største er afdækket med presenninger som følge af vandindtrængningen.

I forbindelse med synsforretningen blev en del af tagfladen afdækket for at besigtige tagpapdækningen. Foto nr. 3 viser det afdækkede område. Se desuden fotos nr. 4, 5, 6, 7 og 8.

Fotos nr. 9 og 10 viser den anden, lavere liggende tagflade.

Tømrer, som deltog i synsforretningen oplyste, at han efter konstatering af vandindtrængning reparerede enkelte revner i tagpapdækningen med fugemasse. Han oplyste, at revnerne efter hans opfattelse fandtes i tagpapdækningen over samlinger mellem de underliggende krydsfinerplader.

Det er skåret to hullet i tagpapdækning og krydsfinerplader angiveligt med det formål at afklare om der er sket vandskader i tagkonstruktionen. Der er

mig bekendt ikke konstateret skader i tagkonstruktionen på nuværende tidspunkt.

Ifølge sælgers oplysninger jfr. tilstandsrapporten har taget ikke været utæt indtil den 21. marts 2009. Jeg forudsætter, at dette er korrekt uanset at det meget sjældent sker, at en tagflade på en kort periode bliver utæt over en strækning på 8 m.

Utætheder i tagpapdækning opstår ofte i en varm og solrig sommerperiode, og viser sig i regnvejr efter en sådan periode. I denne sag er utæthederne sandsynligvis opstået et stykke oppe eller langt oppe på tagfladen. Vandet trænger ned på dampspærren, som ifølge tegning bilag 3 er en folie, der er placeret umiddelbart over loftsbeklædningen. Vandet trænger i mulig udstrækning gennem utætheder i dampspærren, og den resterende vandmængde løber ned ved væggen, hvor dampspærren i loftet sluttet.

Under forudsætningen af, at tagkonstruktionen og ydervæggen er udført som vist på snittegningen slutter dampspærren i loftet et stykke under dampspærren i ydervæggen, hvorfor det ikke er sandsynligt, at vand fra tagkonstruktionen har passeret dampspærren i ydervæggen. Det er således ikke sandsynligt, at der er trængt vand ind i isoleringen i ydervæggen.

Vandindtrængning enkelte gange udtørrer normalt efter en kort periode uden at gøre nævneværdig skade i de skjulte konstruktioner. Sikkerhed for, om der er skjulte skader i den aktuelle sag forudsætter udførelse af destruktive undersøgelser.

Uanset at mange – også beskikkede bygningssagkyndige – i stor udstrækning udtaler sig om restlevetider for tagdækning, er der i de fleste tilfælde ingen der kan sige med en rimelig sikkerhed, hvornår et tag bliver utæt. På den aktuelle hus er der en tagflade mod vest, hvor der mig bekendt ikke er konstateret utætheder. Ingen ved om den er utæt inden for en måned eller først efter 10 år. Sådan har det i øvrigt været i de sidste 30 år. I 1981 kunne ingen således med sikkerhed sige, om tagdækningen på den vestvendte tagflade blev utæt i 1982 eller først i 2015.

Bygningen ligger i en bebyggelse med mange ens huse. Besigtigelse af bebyggelsen viser, at nogle huse

har fået ny tagpapdækning, men det er på nuværende tidspunkt de færreste.

Jeg skønner på det foreliggende grundlag, at beskrivelsen af tagdækningen, som den kunne konstateres ved besigtigelse i marts 2009 i henhold til reglerne om huseftersyn, svarer til beskrivelsen, som fremgår af tilstandsrapporten.

Set i bakspejlet var det ønskeligt, at der i tilstandsrapporten var skrevet, at taget blev utæt inden for tre måneder – men det er svært at spå og især om fremtiden.

Tagdækningen kan udbedres ved udførelse af ny tagpapdækning oven på den eksisterende. Desuden skal spånplader på indvendig side af ydervæg udskiftes i den udstrækning de er beskadiget af vand.

Det er sandsynligt, at der ikke er skjulte skader i tagkonstruktion, men sikkerhed for dette forudsætter udførelse af destruktive undersøgelser.

Af det nugældende bygningsreglement fremgår bl.a. følgende af afsnit 7.4.1:

Bestemmelse	Vejledning
Stk. 1	(7.4.1, stk. 1)
Kirker, fredede bygninger og bygninger, som er en del af et fredet fortidsminde, samt bevaringsværdige bygninger, der er omfattet af en bevarende byplanvedtægt, bevarende lokalplan, tinglyst bevaringsdeklaration eller bygninger udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige, er undtaget fra bestemmelserne i kap. 7.4.2, 7.4.3 og kap. 8.6.2, stk. 2.	Med hjemmel i byggelovens § 22 kan der dispenseres fra bestemmelserne i kap. 7.4.2 og 7.4.3, såfremt arkitektoniske hensyn eller byggeteknik kan begrunde dette.
Stk. 2	(7.4.1, stk. 2)
Rentable energibesparende foranstaltninger vedrørende isolering af ydervægge, gulve, lofter og vinduer mv. fremgår af kap. 7.4.2. Afhængig af den konstruktive udformning og bygningens isoleringstilstand, kan der være løsninger, der ikke er rentable. Ligeledes kan der være løsninger, der ikke kan gennemføres fugtteknisk forsvarligt. Disse arbejder skal ikke gennemføres. Bilag 6 indeholder vejledning i afgrænsning af de arbejder, der er rentable. I særlige tilfælde med komplicerede bygningskonstruktioner kan de tiltag, der er beskrevet i bilag 6 ikke gennemføres på rentabel vis. Her skal der så foretages en eftervisning af den manglende rentabilitet.	Vejledende anses bygningsmæssige foranstaltninger, hvor årlig besparelse gange levetid divideret med investering er større end 1,33 for rentable svarende til, at foranstaltningen skal være tilbagebetalt indenfor 75 pct. af den forventede levetid. De beregningsmæssige levetider fremgår af bilag 6. Med hensyn til fugtteknisk udførelse af isoleringsarbejder henvises til SBI-anvisning 224 fugt i bygninger og en række byggetekniske erfaringer med forskellige løsninger fra BYG-ERFA.

På det foreliggende grundlag skønner jeg, at efterisolering af tagkonstruktion og ydervæg ikke er rentabelt, og derfor kun skal udføres, hvis bygningsejeren ønsker dette.

Udbedring på bygningen omfatter følgende:

Udførelse af ny tagpapdækning på den eksisterende tagpapdækning.

Udskiftning af spånplader på indvendig side af ydervæg i den udstrækning de er beskadiget, og efterfølgende malerbehandling.

Der er sandsynligvis ikke skjulte skader i tagkonstruktionen og ydervæggen, men afklaring af dette forudsætter udførelse af destruktive undersøgelser.

Ad 1. Konklusion:

Tagdækning på boligen er udført med tagpap som listedækning på underlag af krydsfiner.

Tagpapdækningen på den østlige tagflade er utæt, hvorfor denne tagflade er afdækket med presenninger.

Jeg skønner på det foreliggende grundlag, at beskrivelsen af tagdækningen, som den kunne konstateres ved besigtigelse i marts 2009 i henhold til reglerne om huseftersyn, svarer til beskrivelsen, som fremgår af tilstandsrapporten.

Der bør udføres ny tagpapdækning på den østlige tagflade, og pladebeklædning indvendig på ydervæg bør udskiftes.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, idet jeg skønner, at det ikke ved normal besigtigelse var muligt at konstatere utætheder i tagdækningen.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af ny overpap på tagflade mod øst udgør kr. 35.000.

Overslagspris for udskiftning af vægbeklædning på ydervæg mod øst i den udstrækning vægbeklædningen

er beskadiget af fugt og udførelse af malerbehandling på væggen udgør kr. 8.000.

Overslagspris for efterisolering af tagkonstruktion inkl. demontering af tagbeklædning, påføring på spær, udførelse af ny tagbeklædning ændring af vindskeder, sternkanter og tagrende udgør kr. 80.000.

Jeg skønner, at dette medfører en besparelse i varmeudgiften størrelsesorden kr. 250 pr. år, hvorfor dette ikke er rentabelt, og derfor ikke skal udføres.

Overslagspris for efterisolering af ydervæg inkl. demontering af beklædning, påføring på indvendig side af ydervæg, udførelse af ny vægbeklædning ud over den, som er indeholdt i foranstående, ændring af el-installationer og udførelse af malerbehandling udgør kr. 25.000.

Jeg skønner, at dette medfører en besparelse i varmeudgiften størrelsesorden kr. 250 pr. år, hvorfor dette ikke er rentabelt, og derfor ikke skal udføres.

Ad 1. Forbedringer:

Jeg skønner, at udførelse af ny overpap på tagflade mod øst udgør 80 % forbedring svarende til kr. 28.000.

Jeg skønner, at udskiftning af vægbeklædning på ydervæg mod øst i den udstrækning vægbeklædningen er beskadiget af fugt og udførelse af malerbehandling på væggen ikke forlænger væggens levetid, og derfor ikke medfører forbedring.

Jeg skønner, at efterisolering af tagkonstruktion inkl. demontering af tagbeklædning, påføring på spær, udførelse af ny tagbeklædning ændring af vindskeder, sternkanter og tagrende udgør 100 % forbedring svarende til kr. 100.000.

Jeg skønner, at efterisolering af ydervæg inkl. demontering af beklædning, påføring på indvendig side af ydervæg, udførelse af ny vægbeklædning ud over den, som er indeholdt i foranstående, ændring af el-installationer og udførelse af malerbehandling udgør 100 % forbedring svarende til kr. 25.000.

Overslagspris for udbedring af eventuelle skjulte skader i tagkonstruktion og ydervæg forudsætter, at det udføres destruktive undersøgelser til afklaring af

om der er skader og i givet fald afklaring af skadernes omfang.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

