

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 10135

Besigtigelse d.	22. marts 2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Glostrup d. 4. april 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Taget er svært utæt, og tagets elendige stand burde være fremgået i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Krav om fuld erstatning i forhold til udskiftning af taget samt de skader, som utætheder i taget har medført fra den bygningssagkyndige/firmaet, hvor BB er ansat og fra ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB kan ikke huske, om der var noget særligt ved tagbelægningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, sol og ca. 8 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. ----

I det høje tagrum kunne der stedvis ses skjolder efter fugt-indtrængen på lægter, gangbro og den vandret udlagte varmeisolering.

I lægterne blev der målt mellem 15% og 18% fugtindhold.

I tagfladerne ses ligeledes stedvis skjolder efter fugt-indtrængen samt lysindfald ved tagstenssamlinger og omkring taghætter.

Understrygningen/fugningen af vandrette samlinger er udført med bitumen, der enkelte steder ikke er intakt.

I den nordvendte tagflade ved adgangslemmen er samlingen mellem 2 sten (hvor der tidligere har været tætnet med en klud ifølge klager) fuget med en anden type fugemateriale end bitumen.

Udvendigt kunne der registreres 20-25 tagsten, som i toppen af bølgen ikke er tætsluttende til de øvrige tagsten, der overlappes, samt sporadisk lettere forvitret og revnet grat- og rygningfuge.

Ad 1. Konklusion:

På de daterede fotos, som er fremlagt i sagen, er omfanget af fugtskjolder ikke umiddelbart afhængig af, hvor meget nedbør der ifølge DMI faldt i området den pågældende dato.

Dette indikerer, at de konstaterede fugtskjolder på undersiden af beton-tagstenene/lægterne enten kan være forårsaget af indvendig kondens eller fugtindtrængen via overlæggene mellem tagstenene eller sandsynligvis en kombination af begge.

Ved besigtigelsen på synsforretningen, efter en tør uge, var der synlige fugtskjolder på undersiden af tagstenene, men da nye fotos blev taget 2 dage efter, var der kun "gamle" fugtspor at se på lægterne.

Med den fugtighedsprocent, der stikprøvevist er konstateret i lægterne, skønnes der ikke at være risiko for fugtnedbrydende skader i disse.

Udbedring af forholdene menes at kunne udføres ved efterfugning (tætning) af de lodrette tagstenssamlinger, hvor fugten optræder, sammenholdt med etablering af øget ventilation langs tagfod og kip.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Hvorvidt fugtskjolderne på undersiden af tagstenene med overvejende sandsynlighed var til stede ved huseftersynet, vides ikke. Fugtskjolderne på gangbroen og isoleringen skønnes af ældre dato, ligesom de sporadisk ujævnt liggende tagsten samt de lettere forvitrede og revnede grat- og rygningfuger. I TR er der ingen bemærkninger til punkt 8: tagkonstruktion, og af sælgeroplysningerne fremgår det, at taget ikke har været utæt i sælgers 3-årige ejerperiode. Ved ikke at bemærke fugtskjolder på gangbro/isolering, tagsten, der vrider samt grat- og rygningfuger under nedbrydning, menes der at være begået fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	De skønnede udbedringsomkostninger til efterfugning af stedvise lodrette tagstenssamlinger samt etablering af øget ventilation i tagrum og ubedring af grat- og rygningfuger andrager i størrelsesordenen ca. kr. 80.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer skønnes at udgøre ca. kr. 45.000,- som følge af tagbelægningens værdiforringelse efter 35 år.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ejerskifteforsikringens afgørelse kendes ikke.