

SKØNSERKLÆRING

J. nr.10143

Besigtigelse den:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som inklagede/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)	
Bilag: (herunder relevante tilbud):	
den 31.03.2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	I forbindelse med købet af vores hus på xx, er der udarbejdet en tilstandsrapport af OBH-gruppen. I denne rapport er der i beskrivelsen af tagets tilstand noteret at der er opstået dampbuler i tagpappet. Disse kan let områderepareres. Det har nu vist sig ikke at være dampbuler, men derimod løft af tagunderlag. Altså løft af selve plankerne. Dette er i øvrigt korrekt beskrevet af OBH-gruppen selv, i tilstandsrapporten før vores. (se vedlagte bilag A1)
Klagers påstand:	OBH-gruppen skal gøres ansvarlig for den forkerte beskrivelse og dække udgifterne ved udbedring af taget.
Den bygningssagkyndiges forklaring (givet af dennes repræsentant):	Fremgår af bilag C1, dateret den 17.12.2010.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. +5 °C. svag vind.
Øvrige forhold:	Der blev ikke drøftet forligsmuligheder. Parterne var enige om at forholdet ikke har ændret sig efter besigtigelsen og tilstandsrapportens udarbejdelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: I forbindelse med købet af vores hus på xx er der udarbejdet en tilstandsrapport af OBH-gruppen. I denne rapport er der i beskrivelsen af tagets tilstand noteret at der er opstået dampbuler i tagpappet. Disse kan let områderepareres. Det har nu vist sig ikke at være dampbuler, men derimod løft af tagunderlag. Altså løft af selve plankerne. Dette er i øvrigt korrekt beskrevet af OBH-gruppen selv, i tilstandsrapporten før vores. (se vedlagte bilag A1)	Bygningen, der ifølge BBR er opført i 1947, har hældningstag med tagpap som belægning. Underlaget er tagbrædder med fer og not. Tagpappen er af nyere dato, ifølge "sælgers oplysninger om ejendommen" fra 2001, hvor der er udført en skimmelsvamperenovering, samt efterisolering i loftrummet. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagbrædderne adskillige steder har løftet sig fra tagspærerne, ofte fra 2-5 cm. Underlaget var her eftergivende. Tagpappen var endnu ikke revnet. Klager oplyste at taget tilsyneladende er tæt. I loftrummet, der kun kunne besigtiget fra loftlemmen, kunne der ses mørke skimmelsvampeangreb på undersiden af tagbrædder og spær. Ligeledes kunne det konstateres at tagbrædderne flere steder ikke var sømmet korrekt til spærrene (for korte søm, der var ramt ved siden af spærret). Der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i tagbrædderne. Tagrummet virkede tilstrækkeligt ventileret, dog vil fugtforholdene i tagrummet være påvirket af et aftræksrør mellem køkken og loftrum, der ikke er ført over tag, samt loftlem, der ikke har tætning mellem lem og karm.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser under pkt. 8.1 "Tagbelægning/rygning" at <i>"Der er etableret øget ventilation af tagkonstruktionen dog skal isolering tilbagetrækkes og dampbuler (der tidligere er opstået) områderepareres"</i>. Forholdet er givet karakteren K3. Der anføres ikke noget om løft af tagbrædder eller sømning, der er ramt forbi spærrene. Der anføres ikke noget om aftræksrør fra køkken, der ikke er ført over tag. Det er skønsmandens opfattelse at forholdet ikke er beskrevet korrekt. BB skal beskrive et skadesbillede, og evt. supplere med en note om årsag. Karakteren K3 vurderes at være korrekt. Dampbuler er her en forkert beskrivelse, da forholdet skyldes skader/fejl ved tagunderlaget.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at der er begået fejl, idet det reelle skadesbillede ikke er beskrevet. Forholdet er synligt fra taglem, samt tydelig på tagoverfladen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til udskiftning af tagbrædder og nyt tagpap vurderes at koste kr. 185.000,- Det forudsættes at tagrender genanvendes.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes at den generelle forbedring på baggrund af tagpappens alder udgør 30 % af kr. 60.000,-, svarende til kr. 18.000,-, og forbedringen af tagunderlaget og vindskeder udgør 20 % af kr. 100.000,-, svarende til kr. 20.000,-.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

