

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11013

Besigtigelse d.	18. august 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.)	
Tilstede 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) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tag
Klagers påstand:	Klager har rettet henvendelse til en murermester, der har oplyst, at taget ikke kan tættes ved overstrygning, men at der skal udføres en ny tagbelægning med undertag. Klager har i forbindelse med handelen ikke modtaget tidligere tilstandsrapporter fra 2007 og 08. Undrer sig over, at der ikke var anmærkninger i gældende tilstandsrapport. Klager viste et videoklip under et regnvejr, hvor det dryppede kraftigt ned fra loftet hvor bjælkerne løber ud gennem skråvæggen. I øvrigt henvises til klagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyser at taget var overstrøget i 2007 jf. oplysninger fra sælger og dokumenteret ved faktura af 17.04.2007 ca. Kr. 40.000,00. Blev kontaktet af klager i oktober 2010, fordi det regnede ned. Konstaterede her defekte overstrygninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. 22 grader.
Øvrige forhold:	Ved undersøgelse i arkivet (heweb) for tilstandsrapporter, fandtes ingen særskilt rapport for fællesejet i forlængelse af rapporten for ejerlejligheden, hvilket blev bekræftet af BB. H-xx er alene gældende. Der findes to tidligere rapporter, en fra 4.04.2008 for fællesejet, H-xx og en fra 3.10.2007, H-xx.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Utæt tag	Her er tale om et byhus opført i 1929 i to plan hvor den øverste etage er udført som mansardkonstruktion. I nyere tid er loftrummet inddraget til beboelse, og ejendommen opdelt i 2 ejerlejligheder. Stuetagen udgør ejerlejlighed nr. 1 og 1. og 2. sal tilsammen udgør ejerlejlighed nr. 2.
Foto 1.	
Foto 2.	Det er oplyst at taget henhører under ejendommens fælleseje. I stuen på 2. sal kunne der flere steder konstateres mørke vandstriber på væggene. Husets tag er belagt med teglsten på alle tagflader. På grund af stor højde fra terræn til tagkant, var det ikke muligt at besigtige taget herfra.
Foto 3.	Ved besigtigelse fra tagvindue mod vest, kunne der konstateres at samtlige teglsten var overstrøget med mørtel. Heraf var en del repareret, skønnet udført i 2007 jf. faktura fra murermester. Der kunne konstatere en del frostskeer med udfald af overstrygning. I skunkrummet hvortil der var adgang fra lem, kunne der konstateres stort udfald af understrygning og mangelfuld binding af tagsten.
Foto 6.	Fra tagvindue mod øst, kunne det konstateres, at overstrygningen her var mere intakt, men dog med skader i form af huller og afskalninger.
Foto 5.	I skunkrummet kunne der konstateres stort udfald af understrygning, og mangelfuld binding af tagsten.
Foto 4.	Løftlemmen var placeret ca. midt i rummet bag skorstenen. Det var ikke muligt at komme helt op på loftet, da pladsen var begrænset. Så besigtigelsen blev foretaget fra underkant lem med lampe op gennem hullet. Her kunne det konstateres, at understrygningen stort set var faldet ned overalt i det besigtigede område og bindingen af tagsten er mangelfuld.
Ad 1. Konklusion	Det er skønsmandens vurdering, at BB ved huseftersynet for ca. ¾ år siden kunne have konstateret, at understrygningen var i dårlig tilstand med stort udfald og at binderne var opsat i sparsomt antal, et forhold der har betydning for tagfladens sammenhæng.

	Skaderne bekræftes i de tidligere tilstandsrapporter fra 2007 og 08, hvor der registreres defekt understrygning. Derimod er det vanskeligt at vurdere tilstanden på overstrygningen ved huseftersynet. Det er overvejende sandsynligt, at det store udfald som ses i dag, her ca. 4 år efter reparationen, skyldes at bindingen af tagstenene er mangelfuld. Normalt holder en overstrygning i 7-12 år, når underlaget er godt, det vil sige at tagstenene er bundet efter forskrifterne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet, der ikke er registreret i tilstandsrapporten, burde være karakteriseret med K3 – og registreret som udfald af understrygning og mangelfuld binding af teglsten. Det fremgår af BB's skrivelse til klager af 14. marts 2011, at BB ikke har besigtiget loftet ved huseftersynet, hvilket blev bekræftet ved skønsforretningen, hvor BB forklarer at han ikke havde set lemmen ved huseftersynet. Det på trods af, at det fremgår af sælgeroplysningerne punkt 8.6, at der er adgang til loftet. Det er en fejl at BB ikke har besigtiget tagrummet fra lemmen i loftet. I tidligere tilstandsrapporter fra 2007 og 08 fremgår det, at der er steder omkring loftlemmen og i tagrum hvor understrygningen er defekt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt at foretage en supplerende binding af tagstenene for at gøre taget stabilt, fordi en væsentlig del af tagfladerne er utilgængelig på grund af skrålofter. Skønsmanden mener derfor det er nødvendigt at fjerne den gamle tagbelægning og montere undertag med ny tagbelægning. Dette regnes alene udført for tagfladen over mansarden, da tagbelægningen på mansarden er intakt og vurderes uden skader ved huseftersynet. De samlede udgifter vurderes til Kr. 175.000,00
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer at det ikke er den oprindelige tagbelægning fra 1929, men at denne er fornyet på et senere tidspunkt. Skønsmæssigt ansættes forbedringsværdien til 50 %.
Ad 1. Eventuelle	

forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger