

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11048

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 20. juni 2011 i tidsrummet mellem kl. 10.00 til 11.30
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 deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder på tegltag – K 21 tagsten 2. 3. 4. 5. 6. 7.
Klagers påstand:	Beskrivelse i tilstandsrapporten punkt 8.1 "Tagbelægning/ rygning K3 har BB følgende bemærkning: K3: Der ses i tagrummet enkelte steder med lysgennemgang i taget på grund af defekte tagsten. Note: Defekte tagsten/ utætheder bør udbedres for at forhindre vandindsivning i tagkonstruktionen. Det er KK's opfattelse, at dette er en mangelfuld beskrivelse af skadens omfang. KK har selv foretaget en gennemgang i tagrummet, og deres vurdering er, at der er langt flere steder, hvor der forekommer lysindfald, og forholdet ikke blot kan betegnes som "enkelte steder". KK har optalt, at der er over 100 steder, hvor der kan konstateres lysindfald gennem tagsten. KK har i forbindelse med deres indsendelse af klageskema fået foretaget en gennemgang af en anden bygningssagkyndig. Den bygningssagkyndiges vurdering er, at "tætningsbånd/ skumgummibånd mellem K 21 fals tagsten er nedbrudt og generelt mangler. KK har anmeldt forholdet til sin ejerskifteforsikring, som har afvist forholdet som erstatningsberettiget med den begrundelse, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten Det er KK's krav, at skader på taget udbedres, således at taget har den forventede levetid, som der er til tegltage.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er BB's opfattelse, at med den beskrivelse, som forefindes i udarbejdet tilstandsrapport, anført under punkt 8.1 med karakter K3 skulle have varskoet KK om, at taget var behæftet med en kritisk skade, og hermed er blevet gjort opmærksom på, at der her er et forhold, som der skal gøres noget ved, for at der ikke skal ske yderligere skader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse skønsmandserklæringen var overskyet med enkelte regnbyger. Temperaturen ca. 15 grader og med let til frisk vind fra SV.
Øvrige forhold:	Forholdet er anmeldt til KK's ejerskifteforsikring, som ikke ønsker at anerkende det anmeldte forhold, da ejerskifteforsikringen finder, at forholdet er beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport under punkt 8.1, og at når BB ved at anføre skadesbeskrivelsen med en karakter K3 har bekendtgjort KK om, at taget har en kritisk skade. Ejerskifteforsikringen finder ligeledes, at forholdet er blevet yderligere synliggjort i forbindelse med, at loft i stue er nedtaget og at der fra stuegulv kan ses lige op på undersiden af tagbelægningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagkonstruktion/ tagbelægning.	Ejendommen er et traditionelt vinkelbygget parcelhus, opført i 1967 i et plan. Tagkonstruktionen er gitterspær, belagt med K 21 "Lysbo" tegltagsten. Taghældningen er ud fra de udleverede tegninger på 27 grader. Taget er lagt uden undertag. Gavlen er muret på som alm. "gavl trekanter". Tegltaget er på undersiden i loftrummet understrøget med understrygningsmørtel. Denne mørtel er dog generelt mangelfuld og løstsiddende. Et par steder er denne forsøgt repareret med gummifugemasse som erstatning for understrygningen, hvilket indikerer, at der tidligere har været problemer med fugtindtrængning gennem tagbelægning. Det er grundlæggende ikke almindeligt at understryge tegltage af typen K 21 – "Lysbo". Disse tagsten er forsynet med dobbeltfalsede overlæg og skulle i sig selv være tætte for fygesne og slagregn. Udvendigt forekommer der en del mosklumper i de lodrette overlæg. Moddannelse forekommer på hele tagfladen, dog med hyppigst forekomst på nordsiden. Den understrygning, der er fortaget, samt det mos, som forekommer i overlæggene på tagstenene, har gjort, at en del tagsten ikke ligger optimalt ned i fals og not. Derved ses der lysindfald i tagrummet ved overlæggene på tagstenene. Ved en inspektion i tagrummet kunne der nogle enkelte steder konstateres mindre fugtskjolder på lægterne, men ikke i en så udbredt grad, at dette skulle indikere generelle utætheder i belægningen. Fugtskjolder kunne lige så godt være opstået som følge af kondens på underside af tagstenen. Ved at løfte tagsten udvendigt ses der flere

	steder, hvor en del noter og false er knækket af. Disse skader kan skyldes for kraftig understrygning eller frostskaade forårsaget af, at den fugtige mos i vinterperioden har udvidet sig og derved knækket fals eller noten i overlæg af tagsten. Der er i beboelsen et par steder med mindre fugtskjolder på loft, som kunne indikere fugt som følge af utætheder i tagbelægning. Dette forhold har med stor sandsynlighed ikke været til stede ved BB's besigtigelse.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er sket yderligere skader på taget i den mellemliggende tid fra BB's besigtigelse af ejendommen og til nu, hvor skønsmanden har besigtiget taget. Ligeledes er det skønsmandens opfattelse, at forholdet omkring manglede understrygning og det, at tegltag af typen K 21 "Lysbo" ikke skal understryges samt den mosdannelse, som forekommer på taget, skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten. Det forhold som BB beskriver vedr. lysindfald i kap. 8.1 og anført med karakter K 3 er korrekt beskrevet, men skulle være uddybet med de forhold, som er anført i denne skønserklæring vedr. understrygning og mosdannelse. Der er ingen åbenlys indikation for, at de lysindfald, som ses i loftrummet, skulle give anledning til fugtindtrængning til tagrummet i form af fugtskjolder på lægter, isolering eller gangbro. Der ses dog en spand, opsat på isolering for opsamling af evt. utæthed der, hvor taget er forsøgt repareret med gummifugemasse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB i udarbejdet tilstandsrapport burde have beskrevet det forhold, at tegltaget er understrøget, og at det ikke er almindeligt at understryge telgtage af type K 21 "Lysbo". Ligeledes finder skønsmanden, at forholdet vedr. mosdannelse i de lodrette overlæg på

	tegltaget burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er skønsmandens vurdering, at det ikke er muligt at oprette tegltaget således, at der ikke forekommer lysningsfald mellem tagstenen. Hvis dette skal sikres, skal taget udskiftes. En anslået udbedringsudgift inkl. bortanskaffelse af det nuværende tegltag, stilladser, samt oplægning af nyt tegltag udført med undertag udgør kr. 250.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering, at tegltaget er fra ejendommens opførelse og derfor ca. 45 år gammelt. Set i lyset af den relative lave hældning (27 grader) for et tegltag, og at der er foretaget understrykning, som er mangelfuld, vurderes forbedringen at være kr. 125.000,- af en oprettelsesudgift.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er i forbindelse med afholdelse af Syn- og skønsforretningen ikke drøftet en forligsmulighed mellem parterne.
Ad 1. Eventuelt:	