

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11058

Besigtigelsesdato:	24. august 2011, kl. 14:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Taget har vist sig at være i væsentlig ringere stand end det fremgår af tilstandsrapporten. Taget har kraftige afskalninger, flere revnede plader og er utæt flere steder i huset.
Klagers påstand:	KL anfører, at BS har svigtet ved ikke at beskrive tagets tilstand på en retvisende måde i den udarbejdede tilstandsrapport. KL oplyser, at de første utætheder blev konstateret allerede 14 dage efter indflytningen, dvs. i april 2007. Der er siden trængt vand ind en del steder i huset. Det drypper bl.a. ned fra loftet i stuen, i køkkenet, i soveværelset og senest også i entréen. Skaderne er blevet værre og værre. KL oplyser, at der efter råd fra advokaten ikke er gjort noget for at udbedre forholdet. Der er således ikke foretaget arbejder på taget, i tagrummet eller på loftet siden overtagelsen i april 2007. KL har ikke været på loftet ved regnvejr og ved ikke, hvor vandet kommer ind. KL finder at BS er ansvarlig for udbedring af tag og skader ved ødelagte vægge og ødelagt gulv. Kravet er opgjort til ca. 180.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS anfører, at taget var tæt, da rapporten blev udarbejdet. BS bemærker, at sælger i sælgeroplysningerne ligeledes har anført og underskrevet, at taget er tæt og at det ikke tidligere har været utæt. BS mener, at de to seneste hårde vintre har

	katalyseret nedbrydningen af taget og at den nuværende stand med en del afskalninger ikke er et udtryk for, hvilken stand taget var i da rapporten blev udarbejdet i november 2006. BS afviser derfor at der er begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke skønsforretningen.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Tagkonstruktionen er udført som en gitter-spærskonstruktion og taget er dækket med bølgeeternitplader med – mindst – tre forskellige produktionsår:

De ældste plader er de originale fra husets opførelse i 1974. Ca. halvdelen af tagfladen skønnes at være originale, asbestholdige eternitplader.

Den anden halvdel af tagpladerne er af nyere dato og er af en asbestfri produktion. Dele af disse plader vurderes på baggrund af produktionsmærkningen at være fra 1990. De øvrige asbestfri plader kan ikke årstalsbestemmes på baggrund af pladernes mærkning.

Taget på boligen er oplagt med en hældning på ca. 25 grader.

Taget på carporten (bygning B) er oplagt med en taghældning på 7 grader.

Tagfladerne ses med lidt mosvækst i pladesamlingerne.

- - -

Udvendigt ses taget med kraftige afskalninger på alle asbestfri plader og rygningssplader.

Der ses så kraftige afskalninger, at der enkelte steder er huller i pladerne. Endvidere ses flere plader med langsgående revner i både bølgetoppe og bølgedale.

Taget er nedbrudt og kan kun repareres ved en udskiftning af hele tagdækningen.

- - -

	I tagrummet ses flere lysspor efter revner og gennemtærede tagplader. Der kan ikke umiddelbart konstateres opfugtning af spær og taglægter og der ses ingen skjolder efter gammel fugt i træværket. Det bemærkes her, at skønsforretningen er foretaget i en periode med særdeles kraftigt nedbør. Det antages derfor, at vandet trænger ind ganske få steder, og antageligt midt på tagpladerne, drypper lodret ned gennem isoleringen og løber på oversiden af dampspærren. Utæthederne i taget efterlader derfor ikke umiddelbart synlige skjolder eller opfugtninger i tagrummet. - - - I boligen kunne der konstateres skjolder efter fugtindtrængning på lofter i stuen, køkken, bryggers og entré. I de nævnte rum kunne der ikke måles nogen opfugtning i skjolderne, og indtrængningen antages derfor at være periodisk. I køkkenet er et overskab samt flere inddækninger ødelagt af fugt. I soveværelset ses kraftige fugtskjolder på loftet og der måles over 45 % fugt i skjolderne. Konstruktionen er drivvåd. En tilstødende skillevæg af gips mod et skabsrum er skadet af fugt og der ses flere fugtskjolder på gulvet i soveværelset.
Ad 1. Konklusion:	Bygningsgennemgangen er foretaget i november 2006 og det er derfor forbundet med en stor usikkerhed, næsten 5 år senere, at fastslå hvad der har været synligt ved besigtigelsen og hvad der burde fremgå af en retvisende tilstandsrapport. I rapporten er der registreret i alt 6 K1-

	anmærkninger og 6 K2-anmrkninger, i alt 12 registreringer under hovedgruppe 8, tagkonstruktioner. I den generelle kommentar er anført, at "Ejendommen mangler en del færdiggørelser, finish og vedligeholdelse både udvendigt og indvendigt". Taget har ved besigtigelsen været over 30 år gammelt og skønnes at være alderssvarende i forhold til tilsvarende tage af samme alder, beliggenhed og konstruktion. Afskalningerne på tagpladerne og rygningerne er i dag meget tydelige. Det vurderes umiddelbart at disse er accelereret i betydeligt omfang indenfor de seneste år og at de således ikke har været synlige i samme omfang ved den oprindelige besigtigelse. Bemærkningerne tilstandsrapporten skønnes derfor i et rimeligt omfang at være dækkende for tagets daværende tilstand.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bygningsgennemgangen er foretaget i november 2006 og det er forbundet med en stor usikkerhed, næsten 5 år senere, at fastslå hvad der har været synligt ved besigtigelsen. Det er ikke muligt at fastslå om tagets tilstand har været korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Taget skønnes at kunne udskiftes for ca. 130.000 kr, incl. moms. Indvendige renoveringer, maling af lofter, udskiftning af skadede køkkenskabe, afslibning og lakering af skadet gulv samt udskiftning af fugtskadet gipsvæg skønnes at kunne udføres for ca. 45.000 kr, incl. moms. I alt skønnes skaden at kunne udbedres for

	ca. 175.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsandelen skønnes til ca. 80 %, med henvisning til Skafors levetidstabeller. Udbedringen er levetidsforlængende, idet taget udskiftes.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et muligt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger