

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 11077

Besigtigelse d.	16.september 2011
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

d. 16.september 2011	
----------------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende registrering af rustne trådbindere på stråtagets sydside.
Klagers påstand:	KL mener BS begik en ansvarspådragende fejl ved ikke at opdage trådbindernes rustne tilstand. Da det i dag kan vurderes at ca. 80 % er nedbrudt af rust. KL henviser til Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige kap.8 side 12 /12 hvor det står at en besigtigelse bør omfatte en undersøgelse af om "bindere er rustne". Endvidere har BS anført i tillægget til tilstandsrapporten, at stråtages skønnes at have en restlevetid på min. 20 år. KL oplyser at taget er blevet vedligeholdt for et par år siden med ny mønning. (men ikke med eftergåelse af bindetråd) KL´s krav er derfor et nyt stråtag på husets sydside.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener ikke der på besigtigelsestidspunktet for over 4 år siden visuelt kunne konstateres rustne trådbindere, der gav anledning til at vurdere tagets levetid forringet mere end hvad der er gældende for et tilsvarende intakt tag af samme alder. Ved BS besigtigelse for over 4 år siden, fremstod tagfladerne pæne og intakte uden synlighed af trådbinder på overfladen, samt uden visuel konstaterbar rustdannelser på bindetråde indvendigt i tagrum. (KL bekræftede ved skønsforretningen, at tagfladerne fremstod pæne ved overtagelsen og unde de nu konstaterbare nedskridninger ved udhæng).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet.
Øvrige forhold:	Partielle stormskader fra den 8. april 2011 på husets syd tagflade, samt følgeskade heraf, dækkes af ejendommens bygningskaskoforsikring. Herunder vandskader i rum på 1. sal samt i stueetage. Ejerskifteforsikringen har tilbudt en kulant erstatning i form af en stormsikring af husets sydtagflade. Da dette imidlertid modregnes i ejerskifteforsikringens selvrisiko, kommer der ikke erstatning til udbetaling. KL stiller sig ikke tilfreds med blot en stormsikring af stråtagets sydside, da det ikke kan udføres uden at der fremkommer en synlig trådbinding udvendigt, hvilket er en forringelse af tagets udseende og dermed en værdiforringelse af ejendommens salgsværdi ved en evt.

	handel. KL mener under alle omstændigheder, at BS ved sin forsømmelighed er ansvarlig og dermed skal holde KL skadesløs.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Manglende registrering af rustne trådbindere på stråtagets sydside.	Stråtaget er fra husets opførelse i 1973. Det vil sige ved BS besigtigelse i april 2007 ca. 34 år gammelt. Der er to områder med huller i stråtaget efter storskade i april 2011, som dog er midlertidigt dækket over med presseninger (se foto nr. 2 og 3). Foto nr. 4: Syd tagfladen er delvist nedslidt og har partielt blotlagt trådbinder – specielt i et område ca. 1 meter oppe i tagfladen. Foto nr. 5: Syd tagfladen er nu efter 38 år nedslidt til en gennemsnitstykkelse på ca. 15 cm. Hvilket svarer til at det påkrævede slidlag på min 10 cm fra stråtagets overflade til bindetrådene er nedslidt som følge af almindelig slid og ælde. Oprindeligt lag tykkelse for et stråtag er min. 25 cm (jvnf. Oplægningsvejledningen). Gængse levetidstabeller for stråtage angiver en løbende nedslidningsgrad ned til en dagsværdi på 20 % i op til en 50 - 60 års levetidsperiode. (som er gældende for stråtag af <u>rørmateriale</u> under gunstige betingelser). Ved tagudhæng ses partiel nedskridning af stråtaget, som følge af stormskaden, samt svigt i trådbindere. Foto nr. 6: Der kan ses at være anvendt tagrør som tagdækning. D.v.s. med en op til 50 -60 års levetid under gunstige forhold, samt med god vedligeholdelse. Foto nr. 7: Der ses anvendt bindetråd af galvaniseret materiale. Anvendelse af dette materiale blev i midten af firserne udfaset til fordel for de langt mere holdbare trådmaterialer som kobber og rustfrit stål. <u>Visuelt</u> kan trådbindere generelt konstateres at sidde fast og intakt bundne omkring taglægter. Men ved en stikprøvevis trækprøve kan der konstateres at den galvaniserede bindetråd er tæret oppe i stråtaget nær overfladen i relativt stort omfang. Denne undersøgelsesform må imidlertid anses som en destruktiv undersøgelse, da en overrivning af en delvist nedslidt trådbinder kan give anledning til en direkte skade og dermed utætheder. En decideret rive/trækprøve må derfor anses ikke at være foreneligt med Huseftersynsordningens visuelle undersøgelsesmetode.

	Af tilstandsrapporten angives ejendommen til at have oliefyrr. Svovlholdig luft fra røggasser kan være medvirkende årsag til en hurtigere tæringsproces af den galvaniserede bindetråd. Foto nr. 8: Enkelte steder kan der <u>i dag</u> visuelt konstateres tæring på de galvaniserede trådbindere tæt op mod stråtaget på syd tagflade, hvilket er indikation på betydelig tæring højere oppe i strålaget, hvor det er mere udsat for vejrliget. Foto nr. 9: Tagflade mod nord virker fortsat i en jævn og intakt stand. Foto nr. 10: Nedslidningsprocessen på tagflade mod nord har en typisk langsommere forløb og der ses ikke umiddelbart blotlagt bindetråd. Stålagets tykkelse her vurderes til et gennemsnit på ca. 18 cm. Foto nr. 11: Vandskadet rørpuds i værelse på 1. sal (dækket af stormskadeforsikring) Foto nr. 12: Vandskadet gipsloft i værelse i stueetage (dækket af stormskadeforsikring)
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens klare opfattelse, at det aktuelle stråtag har gennemlevet en forventelig nedslidningsproces, både hvad angår den galvaniserede trådbinder, samt selve stråtaget af rørmateriale. Det vil sige, at tæring af den galvaniserede bindetråd må forventes at have været til stede i et vist omfang under den bygningssagkyndiges besigtigelse for over 4 år siden, samt ved KL's overtagelse af ejendommen. Det er skønsmandens vurdering, at den i dag stedvise synlighed af rustne bindere (jvnf. foto nr. 8), næppe kan have været til stede i et registrerbart omfang, der kunne give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at det ikke kan lastes BS, ikke at have anført bemærkninger i tilstandsrapporten om stråtagets trådbindere, da det ikke med vished kan sandsynliggøres, at trådbinderne rustne tilstand har været visuelt tilgængelig på besigtigelsestidspunktet for over fire år siden. Den da gældende Håndbog for bygningssagkyndige (fra jan. 2007) Kap.5 afsnit 8, har ingen specifik beskrivelse af hvad en undersøgelse bør omfatte. Her henvises alene til Håndbogens kap.3 afsnit 4, som generelt beskriver den visuelle undersøgelsesmetode og omfang.

	En fem versioner ældre Håndbogsversion fra år 2000 er den seneste der under kap. 5, afsnit 8 (side 12 af 12) specifikt beskriver hvad en undersøgelse af en tagkonstruktion omfatter. Herunder, om bindere er rustne. Ingen af de eksisterende Håndbogsversioner beskriver specifikt undersøgelsesmetoder for stråtage. Som tidligere anført, finder skønsmanden ikke at en decideret trækprøve af de enkelte trådbindere er foreneligt med Huseftersynsordningens visuelle undersøgelsesmetode. Da en trækprøve i mange tilfælde ville risiker – netop at være destruktiv og give anledning til at næsten overrustne bindere ville bryde. De rustne og nedslidte trådbinder, som med stor sandsynlighed har været til stede på BS besigtigelsestidspunkt, samt på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, må derfor efter skønsmandens vurdering, betragtes som en skjult skade. BS skadestekst under pos 8.1 med karakteren K1 <i>"Stråtag har lettere slid i overfladen. Fremstår ellers i god stand"</i>. – Må anses at have været dækkende for tagets visuelle tilstand på besigtigelsestidspunktet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Selve stormskaderne er dækket under stormskadeforsikringen og vurderes ikke her. Det er skønsmandens vurdering at udbedringsomkostninger for en simpel stormsikring som tilbudt af tækkemanden kan udføres for det anførte beløb <u>kr. 10.000,-</u> Såfremt hele syd tagfladen (ca. 90 m2) skal omtækkes kan omkostninger til dette anslås til <u>kr. 120.000,-</u>
Ad1. Forbedringer:	Der gøres ikke fradrag i den simple udbedringsudførelse. Såfremt hele syd tagfladen (ca. 90 m2) skal omtækkes kan dagsværdien for Stråtaget i dag (2011) vurderes i.h.t. gængse levetidstabeller til ca. 40 % . Forbedringsandelen udgør dermed kr. 72.000,- ved en ny tagflade på sydsiden.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen

