

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 11127

Besigtigelse d.	Onsdag den 18. januar 2012
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. 19.1.2012	
--------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1: BS har erkendt han har undervurderet tagets dårlige tilstand (har givet forholdet K1 karakter, i stedet for K3): Men der er uenighed om erstatningens størrelse.
Klagers påstand:	BS har indvilliget i at yde en erstatning på 20% af udbedringsomkostningerne ud fra BS tømreres tilbud. D.v.s. kr.. 16.250, hvilket ikke findes rimeligt, da KK ikke havde forventet omkostninger til taget overhovedet. KK har endvidere ikke tillid til den af BS henviste tømrere, da denne ikke er medlem af BYG. KK mener at have krav på fuld erstatning ud fra det tilbud hans egen tømrer kan udføre opgaven på: Det vil sige kr. 106.125,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS erkender at bølgeeternittagpladernes tilstand var blevet undervurderet i hans tilstandsrapport og rettelig burde have haft karakteren K3 i stedet for K1. BS påpeger at tagbeklædningen nu er 52 år gamle og har gennemlevet den forventelige levetid Han mener han ved at tilbyde en erstatning på 20 % af det billigst opnåelige tilbud på udskiftning af tagbeklædningen har fyldestgjort sin erstatningspligt, da taget kun kan forventes at have ca. 5 – 10 års restlevetid tilbage.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, skyet og ca. 5 -6 grader.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Utilfredsstillende tilbud fra BS om erstatningskompensation af defekte bølgeeternittagplader.	Enfamiliehus opført i 1959 med tagdækning i asbestholdig B6 bølgeeternit fra husets opførelse. Bygningens grundareal er målt til 108,4 m² Tagfladens areal er målt til 141,2 m² inklusive udhæng. Tagflader bar præg af kraftig mosbegroning. Lyse områder på tagplader indikerede løst net mos fra kraftig begroninger. Erfaringsmæssigt er det kendt at asbestholdig bølgeeternit tagplader gennem tiderne, har været produceret med en varieret kvalitet. Ved de "mindre gode" produkter kan der forekomme "mikrorevner" i tagpladernes overflader. I disse situationer vil mosbegroningen have en skadelig effekt. I det mosen gror ned i overfladerevnerne. Da mosen er fugtbindende, vil der under frostvejr dannes iskrystaller som vil skabe "sprængninger" i tagpladernes overflader. Der opstår derfor en overfladeafskalning/delaminering i tagpladerne som gør tagpladerne både skøre og modtagelige for gennemsvivning af regnvand. De aktuelle tagplader kan konstateres at have den ovenfor beskrevne skadestilstand med mosbegroning, både mikrorevner, samt større overflade revner og afskalninger. (dog har der ikke umiddelbart kunne konstateres gennemgående revner). Erfaringsmæssigt vil denne skadeproces fortsætte med at udvikle sig og forøges med mosbegroningens intensitet. De aktuelle tagplader har nu ligget på huset i ca. 52 år og er nu blevet så utætte, at det regner ind flere steder. Der blev forevist fugtskjolder i køkken og gang, samt i soveværelse. Jvnf. Forsikring og Pensions' s levetidstabeller er der en forventelig levetid på asbestholdige bølgeeternittagplader på mellem 60 – 70 år – ved almindelig vedligehold – (eks. fjernelse af mos), og/eller moderat miljø belastning (eks. ikke for meget svovl, eller pollen indhold i luften). Ved mangelfuld vedligeholdelse og/eller udsat miljø kan levetiden fastsættes til ca. 50 – 60 år.

Ad 1. Konklusion:	Tilstanden med mikrorevner, afskalninger og delaminering på de aktuelle bølgeeternittagplader må karakteriseres som en tagplade under kraftig nedbrydning og med begrænset/<u>ingen</u> restlevetid. I det der i dag kan konstateres utætheder flere steder. Taget bør derfor udskiftes. De aktuelle tagplader kan <u>ikke</u> karakteriseres som værende godt vedligeholdet. Hvorved de aktuelle tagplader kan siges at følge den stipulerede forventede levetid i gængse levetidstabeller, som fastsætter levetiden til ca. 50 -60 år
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har i sin tilstandsrapport under pos. 8.1 med karakteren K1 angivet tagets tilstand med flg. tekst: <i>"taget har slidte overflader og der er mosbegroning på tagflader"</i>. SS finder ikke denne tekst og karaktergivning i overensstemmelse med de visuelt konstaterbare forhold på stedet. Hverken karakter, eller tekst vurderes at kunne bibringe en klar forståelse og indsigt hos en køber til at kunne danne sig et korrekt indtryk af tagets reelle tilstand. BS har derved ikke efterlevet Håndbogens kap.3 afsnit 5.03 . Karakteren K3 burde have været anvendt og teksten kunne have lydt således: <i>" Tagplader bærer præg af slid og ælde og har en del mikrorevner i overfladen samt overfladeafskalninger. Inde fra tagrum kan der konstateres fugtskjolder på undersiden af tagplader og der ses endvidere aftegninger efter vanddryp/vandansamling oven på isoleringen. Note: Tagpladers forventede levetid må forventes at være så godt som udløbet og en udskiftning bør være nært forestående".</i> Det skal medgives BS, at denne har erkendt fejlen og har tilbudt KK en compensation svarende til 20 % af omkostninger for udskiftning til nye tagplader. BS har dog taget udgangspunkt i den af hans tømreres afgivne tilbud på kr. 81.250,- Det vil sige en compensation på kr. 16.250,-

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er SS's vurdering, at eksisterende tagplader kan udskiftes for kr. 108.785,- Heri er medregnet demontering – affald/deponeringsafgift – nye lægter – nye B6 tagplader – 2 stk. taghætter – skorstensinddækning, samt stilladsomkostninger. Da der forekommer et eksakt tilbud fra en af KK selvvalgt tømrer, som er tæt på det af SS kalkulerede, lægges dette tilbud til grund for udbedringsudgifterne. Kr. 106.125,-
Ad1. Forbedringer:	Ud fra gængse levetidstabeller har tagplader gennemlevet den forventelige levetid. Forbedringsandelen kan derfor ansættes til 80 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BS har tilbudt at yde en kompensation på 20 %, af udbedringsomkostningerne, hvilket falder i tråd med den forbedringsandel KK vil have efter udskiftningen af tagpladerne. Dog skal de 20 % baseres på et andet beløb end det BS havde taget udgangspunkt i. SS kan anbefale denne forligsmodel.
Ad1. Eventuelt	Ingen.