

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12078

Besigtigelsesdato:	
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.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Taget er utæt og ikke tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og skaden er ikke givet en korrekt karakter. 2. Der er for få tagnedløb til afvanding af tagrenderne, og der burde forefindes et stk. sandfangsbrønd mere på grunden.
Klagers påstand:	1. KK erhvervede og overtog ejendommen d. 1. 3. 2011. I Januar 2012 registrerer KK, at der kommer vand ind, som følge af at taget er utæt. KK finder ikke, at BB har beskrevet forholdet omkring tagets beskaffenhed tilstrækkeligt, og at BB ikke har givet skaderne en korrekt karakter. Dette begrundes med, at KK har erfaret, at det i fagkredse er kendt, at den type tagsten, som forefindes – K 21, ofte er af en dårlig kvalitet og vil forårsage indtrængning af vand. Det er KK's opfattelse, at skaderne burde have haft karakteren K3 og ikke som anført i tilstandsrapport med en K1 og K2. 2. KK har gennem sine håndværkere erfaret, at der mangler mindst to tagnedløb, og der bør også forefindes en sandfangsbrønd mere end den ene, der allerede forefindes. Det er KK's opfattelse, at for få tagnedløb burde have karakteren K3 og ikke som anført i tilstandsrapport med en K1. Ligeledes finder KK, at manglende sandfangsbrønd skulle have været anført i tilstandsrapporten. KK finder tilstandsrapporten misvisende og gør krav på erstatning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har i mail til KK skrevet, at de observationer, som KK har gjort vedr. det utætte tag, er sket 1 år efter, at BB har udarbejdet tilstandsrapport. At der ikke forekom store vandpytter på isolering i tagrummet.

	At der ikke er krav om i tilstandsrapporten at beskrive producentoplysninger på tagsten, og at der desuden i note er anført, at taget har nedsat restlevetid. Det, at KK har registreret vand på dampspærre ved at løfte isolering i tagrummet, ligger uden for de besigtigelses metoder, som er med under huseftersynsordningen. Herudover har BB i brev af d. 2. juli 2012 til KK præciseret, hvad der står i tilstandsrapporten, og BB finder, at skadesbeskrivelsen i tilstandsrapporten er den tilstand, taget forekom i ved besigtigelsen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var lettere skyet med en del sol. Temperaturen var ca. 14-18 grader og med frisk vind fra vest.
Øvrige forhold:	Ejendommen, der købes af KK d. 13. november 2010, er overtaget d. 1 marts 2011. Ejendommen er et traditionelt vinkelbygget parcelhus, opført i røde facadesten i 1983 med et beboelsesareal på 181 m² i et plan. Tagkonstruktionen er med gitterspær og afvalmede gavle. Taghældningen er ca. 25 grader med en lille skalk ved tagfod, således at de sidste 3 rækker tagsten ned mod tagrende ligger med en mindre taghældning. Tabelægningen er Lysbro – K21, oplagt uden undertag, men med skumstrimler i vandrette og lodrette overlæg. KK oplyser, at der er udskiftet over 100 tagsten af KK's håndværker. I forbindelse med udskiftningen af tagstenene er rygningen også helt omlagt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Tagbelægning	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden vist rundt såvel udvendigt og indvendigt i boligen samt i tagrummet. Udvendig besigtigelse: Tagbelægning: Ved besigtigelse af tagfladen fra stige, opsat ved tagrende, kunne der konstateres flere tagsten, hvori der forekom afskalninger. De fleste af afskalningerne forekom i de vandrette overlæg - dog kunne der enkelte steder ses afskalninger ved de lodrette overlæg. Et enkelt sted forekom der en revnet tagsten. E enkelte steder kunne skumstrimmel, som ligger i overlæggene på tagstenene, ses synlig udvendigt på tagfladen. I tagrende sås små fliger af tegl, som stammer fra afskalningen fra tegltaget. Indvendigt i tagrummet. På undersiden af K21-tagstenene i tagrummet kunne der ses hvide skjolder, som indikerer, at der er utætheder i tagbelægningen. Ligeledes kunne der på lægterne ses fugtskjolder efter utætheder. Der kunne enkelte steder ses lysindfald ved de lodrette overlæg på tagstenene. Der blev foretaget fugtmålinger i spær og lægte, som viste en fugtprocent i træet på mellem 12-15 %, hvilket er en helt normal fugtprocent i trækonstruktioner i loftrum. I tagfladen forekom der i 3. øverste række mod rygning ventilationstudtagsten til ventilation af tagrummet. Ved tagfod var der isoleret helt ud til udhæng. Isoleringen

Tagrender	sluttede tæt op til undersiden af tagbelægningen. Dette bevirker, at der forekom en meget begrænset ventilation i tagrummet nærmest udhænget. I isolering i tagrummet forekom der små huller/ lunker i isoleringen efter vanddryp fra den utætte tagbelægning. Tagrende: Der forekom 3 tagnedløb. Henholdsvis to stk. mod nordvest (mod gade) og et stk. på sydøstlig hjørne (mod have). Der kunne registreres en tagnedløbsbrønd med sandfang på grunden.
Ad 1. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer med baggrund i ovenstående: Der har været skade på tagbelægningen og utætheder i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport. Skader vedr. afskalninger på tagstenen er beskrevet i tilstandsrapporten under kap. 8.1 med en karakter K2 og en note :<i>”Der skal påregnes udbedring og nedsat restlevetid.”</i> Ligeledes er der under generelle kommentarer til bygningernes tilstand anført: <i>”Boligen er generelt i middel stand. Taget er under middel og trænger til fornyelse. Der er enkelte fejl og skader til udbedring generelt.”</i> Der har været fugtskjolder på undersiden af tagsten og lægter i tagrummet i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at omfanget af de hvide skjolder på undersiden af tagstenene og fugtskjolderne på lægterne er opstået som følge af flere års utæthed i taget samt ikke tilstrækkelig ventilation ved udhæng. Skaden er delvist beskrevet i tilstandsrapporten under punkt 8.10 med en

	karakter K1, hvor der er anført: <i>"Taget er et teglstenstag K21 med skumtætningsstrimler i false og uden undertag. Der ses mindre kondensspor på lægter og spær stedvis.</i> <i>Note: Der er erfaringen, at denne type falstagsten kan udvikle utæthed, idet den drænende fals kan stoppe til, og taget ved vindpåvirkning kan lede fugt ind på tagets underside og således udvise utæthed.</i> Der har været huller/ lunker i isolering efter dryp fra utæt tag i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport. Der har været problemer med manglende ventilation ved udhæng i tagrummet i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport. Den manglende ventilation er med til at forstærke fugtophobningen på undersiden af tagstenene og lægter, ud over fugtindtrængningen i tagbelægningen. Der forekommer 3 nedløb til afvanding af regnvand fra taget. Det forhold er beskrevet i tilstandsrapporten med en karakter K1. Der kunne med fordel opsættes to nedløb mere mod havesiden, men de manglende tagnedløb ses umiddelbart ved en visuel besigtigelse at give overløb på tagrenderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Syns- og skønsmanden vurderer med baggrund i overnævnte, at BB har begået en fejl for så vidt angående skaderne vedr. tagbelægningen. BB har under punkt 8.1 Tagbelægning/ rygning med karakteren K2 beskrevet skaden på følgende måde: <i>"Der er spredte afskalninger på tagsten ved tagstenenes kanter foruden og på overfladen. Skader ses generelt på alle tagflader.</i> <i>Note: Der skal påregnes udbedringer og nedsat restlevetid"</i> Skadesbeskrivelsen vurderes korrekt, men

	skaden burde være karakteriseret med en K3. En karakter K2 beskriver en skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele. En karakter K3 beskriver en skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de skader, som ses på tagbelægningen, skal have karakteren K3. Dette også set i lyset af BB's note, hvor det påpeges, at skaden er nødvendig at udbedre. Det vurderes ligeledes, at BB under punkt 8.10 Undertage/ understrygning har begået en fejl. BB har under punkt 8.10 Undertage/ understrygning beskrevet skaden på følgende måde: <i>"Taget er et teglstenstag K21 med skumtætningsstrimler i false og uden undertag. Der ses mindre kondensspor på lægter og spær stedvis.</i> <i>Note: Det er erfaringen, at denne type falstagsten kan udvikle utæthed, idet den drænende fals kan stoppe til, og taget ved vindpåvirkning kan lede fugt ind på tagets underside og således udvise utæthed.</i> Skadesbeskrivelsen vurderes korrekt, men skaden burde være karakteriseret med K3 og ikke med en karakter K1. Dette begrundes med, at BB reelt i sin skadesbeskrivelse tilkendegiver, at der er et problem, og at der er en nærliggende risiko for indtrængning af fugt. Yderligere tilkendegiver BB i sin tekst, at der er et ventilationsproblem i tagrummet ved at anføre, at der er <i>"mindre kondensspor på lægter og spær"</i>. Når der kan konstateres kondensproblemer i et tagrum, bør dette anføres, og i dette tilfælde have en karakter K3. Det syns- og skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået en fejl, hvad angår manglende tagnedløb og sandfangsbrønd.
--	---

	BB har korrekt under punkt 8.6 Tagrender/ tagnedløb med karakter K1 anført følgende: <i>Tagrender står med vand flere steder, og der er langt mellem nedløb.</i> <i>Note: der er risiko for frostskeer og overløb.</i> Da der umiddelbart ikke ses synlige skader som følge af overløb, vurderes karakteren K1 korrekt. Hvad angår manglende sandfangsbrønd, ligger dette uden for huseftersynordningen og skal ikke anføres i en tilstandsrapport.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at det ikke er muligt at udbedre skaderne med reparationer, og en udskiftning af hele tagbelægningen er nødvendig. Dette indebærer at: • Ekst. tag nedtages. • Nyt tag udlægges med undertag, nye klemlister og lægter. Herudover skal der udføres nye skotrender. Ovenstående arbejde skønnes at kunne udføres for kr. 275.000,- inkl. moms. For opsætning af 2 yderligere tagnedløb, samt etablering af et stk. sandfangsbrønd mod haveside vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 30.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Med baggrund i at taget er ca. 30 år gammelt og et tilsvarende intakt tegltag skønnes at have en levetid på 60 år er restlevetiden sat til 30 år, svarende til 50% af den skønnede totale restlevetid. Det er dog syns- og skønsmanden vurdering, at et nyt tegltag, der nu oplægges med undertag og nye lægter, er en forbedringsudgift som følge af ændrede krav til oplægning af tegltage. Med baggrund i ovenstående skønnes forbedringsudgiften i alt at udgøre Kr. 160.000,- inkl. moms. Det er skønsmanden vurdering, at ved

	etablering af 2 nye tagnedløb og et stk sandfangsbrønd er forbedringen 100%, ud fra den betragtning at der ikke er nogle synlige skader/ problemer på tagrender og nedløb, som de forefindes på nuværende tidspunkt.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt, da BB ikke finder at have begået en fejl.
Ad 1. Eventuelt:	