

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12 083

Besigtigelse d.	17. august 2012.
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Slagelse den 23. august 2012.	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over restlevetiden på tagplader. Der er konstateret forvittringer og afskalninger over hele taget.
Klagers påstand:	Der er forvittringer og afskalninger på tagplader over hele taget. Klager overtager huset i 2007 og i 2010 anmeldes forholdet til ejerskifteforsikringen. Klager har i 2010 skiftet 10 defekte tagplader i et område over badeværelset. Klager har observeret utætheder i form af fugt på taglægter og på isoleringen på loftet. Klager har holdt taget under skærpet opsyn fra 2007 og frem til nu.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henholder sig til tilstandsrapporten, hvor skaderne er registreret. Der var ingen skader på undersiden af tagpladerne ved huseftersynet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. 25 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Der klages over restlevetiden på tagplader. Der er konstateret forvittringer og afskalninger over hele taget.	Huset er opført som længehus i 1970. Tagbelægningen er i 1994 blevet udskiftet til det nuværende Eternit B7 bølgeplader. Pladernes reference nummer er: 41139762, der fortæller, at der er tale om asbestfrie plader produceret i 1993 (det 4. ciffer angiver året i det pågældende årti). 10 stk tagplader over badeværelset er blevet udskiftet i 2010. Nogle af de udskiftede tagplader er blevet opbevaret hos KK siden og blev fremvist i dag. En enkelt var med et hul på ca. 8 x 12 cm, som KK havde lappet med plastmateriale, reparationen er udført en gang i 2009. På den øvrige del af tagfladen kunne der i betydeligt omfang konstateres skader på de fleste tagplader i form af kantafskalninger og forvittringer i overfladen. Det samme gælder for rygningsspladerne. I tagrummet over badeværelset hvor defekte tagplader er blevet udskiftet, kunne det konstateres, at aftræksrøret fra badeværelset ikke var tilsluttet taghætten, der var en afstand på ca. 10 mellem de to rør. Undersiden af tagpladerne over den øvrige del er uden væsentlige skader.
Ad 1. Konklusion:	Der er almen viden for Beskikkede Bygningssagkyndige (Huseftersyn Nyt 2/2004) at tagplader produceret op gennem halvfemserne frem til år 2000 er behæftet med holdbarhedsproblemer, der kan medføre denne form for skader. Disse plader er tørret ved autoklaving hvor plader efter år 2000 er lufttørret, hvilket skulle have forbedret holdbarheden betydeligt. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere tilstanden ved huseftersynet i januar 2007, men følgende er registreret i tilstandsrapporten: 8.1 Tagbelægning/rygning K2: <i>Flere bølgeplader er krakelerede i overfladen, bl.a. ved aftrækshætte på sydflade h.h.v. kantsmuldrede og - afbrækkede flere steder, generelt.</i> <i>Note: Forholdet bør have skærpet opmærksomhed med hensyn til vedligehold og evt. renovering.</i>

	Dette er en tydelig karakteristik af plader med alvorlige fejl, og det er skønsmandens vurdering, at det er den bygningssagkyndige, der med sin faglige indsigt og erfaring jf. Håndbogen kap. 3 afsnit 4.00, skal vurdere forholdet, og ikke ved en note overlade dette ansvar til køber. Det er derfor skønsmandens vurdering at skaden burde være karakteriseret med K3, da der er tale om kritiske skader, der på relativ kort sigt vil medføre kollaps. Det kan ikke udelukkes, at svigt ved aftræksrøret fra badeværelset har medført en betydelig tilstrømning af varm fugtig luft til tagrummet, som så er kondenseret på tagpladerne omkring aftrækket, hvorved skaderne er accelereret netop i dette område. Dette fremgår også af tilstandsrapporten: ” <i>Flere bølgeplader er krakelerede i overfladen, bl.a. ved aftrækshætte på sydflade.</i> Hvorvidt svigt i aftræksrøret kunne konstateres ved huseftersynet kan skønsmanden ikke vurdere. I forbindelse med udskiftningen af tagpladerne i 2010 må taghætten være demonteret, og ikke genmonteret korrekt. De koncentrerede skader omkring aftræksrøret kunne tyde på, at der også tidligere har været utætheder. Isoleringen på røret kunne dække for skaden, et forhold skønsmanden ikke kan afgøre i dag.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BS på baggrund af de relativt nye plader (dengang ca. 13 år) og med kendt viden om netop disse pladers dårlige egenskaber og hurtige nedbrydning og dermed stærkt begrænset restlevetid, burde have givet karakteren K3.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det vurderes at der kan udføres en ny tagbelægning for Kr. 110.000,00
Ad1. Forbedringer:	Tagbelægning fra 1994 og med en forventelig levetid på max. 30 år. Jf. Huseftersyn Nyt 2/2004, kan forbedringsdelen beregnes til 60 %.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad1. Eventuelt	Klagers tømrermester mener at taget tidligere har været overmalet, bl.a. ses afskallet maling på hætterne over tagskruerne, hvilket skønsmanden kan bekræfte. Skønsmanden har undersøgt forholdet, og kan oplyse at hætterne ikke er malet fra producentens side, så noget kunne tyde på at taget har været malet, men at det nu er slidt af. Skønsmanden tillægger ikke dette forhold nogen betydning for skønserklæringen.
----------------	---