

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12088

Besigtigelse d.	25. november 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):	

Dato:	
4. December 2012	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt stråtag på vestsiden med vandgennemtrængning og skimmelvækst i tagkonstruktionen
Klagers påstand: v/advokat Witthøfft	Tilstandsrapporten skal give et retvisende billede af bygningens tilstand, den skal være gennemsigtig for køber og give klar besked om forholdene. Skaden på taget er forkert karakteriseret med K2. Hvilket har medført at beslutningsgrundlaget for køber har været mangelfuldt. Havde karakteren retligt været K3 eller UN havde køber haft mulighed for at få set på skaden og/eller forhandle et prisafslag med sælger. KK oplyser at der lugter af mug i huset når vinden kommer fra nordvest.
Den bygningssagkyndiges forklaring: v/Allan Rasmussen	Påpeger at karakteren K2 er den mest alvorlige karakter i den givne situation, og som beskriver, at skaden medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. BS betragter hele paralleltagkonstruktionen som en bygningsdel. Betegnelsen UN anvendes ved mistanke om skader i utilgængelige rum, som skunkrum eller krybekældre o.l.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, tørt og ca. 5 grader.
Øvrige forhold:	Klagers advokat gjorde opmærksom på, at der foreligger en fugtteknisk rapport fra Goritas. Rapportens indhold blev ikke oplyst eller fremvist ved skønsforretningen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. 1. Utæt stråtag på vestsiden med vandgennemtrængning og skimmelvækst i tagkonstruktionen Foto 4. Foto 7. Foto 8.	Der er tale om et vinkelhus hvor bygningen 1 mod vej (nord/syd) er opført i 1802 og bygningen 2 vinkelret herpå er opført i 1985. Begge bygninger er med ca. 45° taghældning og med stråtag. På vestsiden af bygningen 2 (klagesagen) er stråtaget meget uens i tykkelse. Der er over tid opstået "render" ned i tækkelaget, hvor tykkelsen på stråtaget går ned til ca. 10 cm, og udenfor "renderne" er tykkelsen ca. 16-18 cm, målt ved tagkanten. Overfladestrukturen virker generelt meget løs/porøs og tækkematerialet består af forholdsvis tynde og korte strå. Der ses huller som er typiske for angreb af fugle. Stråtage udføres i almindeligvis med en tykkelse på min. 25 cm. Den udførte provisoriske tætning med små skiver af tagpap er udført af KK efter anvisning af tækkemanden i foråret 2012. På 1. sal påviste KK nogle meget små sorte pletter på malingen af panelbeklædningen i hjørnet mod N/V. Og i det ene kvistvindue og på skunkvæggen derunder påviste KK nogle mindre/svage skjolder efter vandindtrængning. I værelse nedenunder havde KK tidligere konstateret fugt i loftliste langs ydermuren. I dag kunne der ikke konstateres unormale fugtforhold, men alene svage skjolder.
Ad 1. Konklusion: Foto 3, 4, 5 og 6	Det vurderes at tagfladen stort set har næsten samme tilstand som for nu ca. 2 år siden. Denne vurdering stemmer overens med den tilstand der er registreret i tilstandsrapporten. Det kan konstateres, at der er tale om et tyndt tækkelag især omkring "renderne" hvor skønsmanden vurderer, at der er nærliggende risiko for vandindtrængning.

	De påviste mørke pletter på 1.sal har så lille omfang, at det ikke er muligt for skønsmanden at afgøre om der er tale om aktiv skimmelvækst. KK oplyser at alle vægoverflader er blevet malet umiddelbart efter overtagelsen. Så de påviste mørke pletter og fugtskjolder er opstået efter huseftersynet. Det er ikke muligt at afgøre om der er skimmelvækst i paralleltagskonstruktionen, da der er tale om skjulte forhold. Ved skønsforretningen var der ingen muglugt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er i tilstandsrapporten karakteriseret med K2 og en note: <i>Stråtag skal jævnligt vedligeholdes med fornyelse/reparation af rygning og tilretning af stråbelægningen. Under besigtigelsen oplyste ejer, at der kan sive vand gennem taget efter en længere tør periode, gennemsivningen ophører dog hurtigt inden der bliver skader på underliggende konstruktioner.</i> Det er min vurdering, at skaden burde være karakteriseret med K3, alene af den grund at BB modtager oplysninger fra ejer om, at der kan sive vand gennem taget, også selvom ejer oplyser, at gennemsivningen ophører hurtigt. Der er tale om en paralleltagskonstruktion hvor der vil være risiko for at indtrængende vand kan medføre skjulte fugtskader inde i konstruktionen. Jeg mener at oplysningerne fra ejer bør medføre skærpet opmærksomhed hos BB, da der er tale om en paralleltagskonstruktion, hvor forholdene ikke kan holdes under observation. I henhold til Håndbogen (den gamle) kap. 3 afs. 4.06 side 15 er der givet et eksempel på en K3 skade: <i>Utætte tagflader, inddækninger og samlinger.</i>
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det vurderes, at stråtaget er nedslidt i en grad hvor det ikke er muligt at foretage en reparation. Nyt stråtag på tagfladen mod vest vurderes at koste Kr. 65.000,00

Ad1. Forbedringer:	Huset er fra 1981, og det vurderes at stråtaget er fra samme årgang. Taget er generelt ikke udført i bedste kvalitet, så den forventelige gennemsnitslevetid for tagfladen skønnes til ca. 40 år. Forbedringsdelen vurderes til 75 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger