

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12097

Besigtigelse d.	25. september 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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Allerød d. 2. oktober 2012	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedslidt tagbelægning. 2. Indtrængende vand i kældere.
Klagers påstand:	Erstatning for udskiftning af tag, sikring af afløbsanlæg og nylægning af belægning ved husets indgangsside. Det samlede erstatningskrav udgør kr. 474.350. Der henvises til bilag 9 og 10
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1. Ved besigtigelsen var der ikke tegn på unormal nedslidning eller utætgheder. Ad.2. Ved besigtigelsen var der ikke markant terrænfald mod bygningen, men der var fald langs bygningen. I kælderen var henstillet papkasser og andet bohaver. Der var ingen tegn på fugt i disse genstande.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, tørt og + 14°C.
Øvrige forhold:	I sagens bilag 2, som er en tilstandsrapport, udarbejdet af en anden bygningssagkyndig, er der på side 14 af 16 anført, at der ikke er udfyldt sælgeroplysninger, da det er oplyst, at ejendommen ikke er sat til salg. Der kan dermed stilles spørgsmål til den bygningssagkyndiges uvildighed. Ved nærværende erklæring er oplysninger fra denne rapport ikke tillagt værdi. KK oplyste, at der er foretaget delvis omlægning af SF-stenene ved hovedtrappen for at hindre/sænke risikoen for indtrængende vand i kælderen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. 1 Nedslidt tagbelægning.	Tagdækningen er asbestholdig eternitskifer. Tagdækningen fremtræder udført i 3 omgange. Det oprindelige hus med et bebygget areal på 85 m² er fra 1972. Tagdækningen på denne del af bygningen er således 40 år gammelt. Tilbygningen fra 1982 er en forlængelse af huset. Det bebyggede areal er 21 m². Den oprindelige tagdækning på denne del er 30 år gammelt. Ved havesiden mod syd er en stor del af tagdækningen på tilbygningen senere skiftet. Årsagen til dette skift er uoplyst, men det skønnes, at det er sket i forbindelse med en skadesudbedring. (Foto 8) Især nordsiden af taget er stærkt mosbegrøet. (Foto 2,3,8) Der er løftede pladesamlinger i moderat omfang. Inddækningen ved skorstenen er ikke tætsluttende. (Foto 2) I loftrummet har KK efter overtagelsen af ejendommen ophængt plastikfolie med det formål, at opsamle vand, der trænger gennem tagbelægningen. Det er især den senest udskiftede tagbelægning, der viser utætheder iflg KK . (Foto 4). Der er endvidere synlig fugtindtrængning ved skorstenen. (Foto 7). Taglæggerne er ikke markant fugtskjoldede. (Foto 4,5,6)
Ad 1. Konklusion:	Taghældningen er ikke opmålt, men skønnes umiddelbart 25 – 30°. Levetiden for asbestholdig eternitskifer sættes ved taghældninger under 35° normalt til ca. 45 år. Den tid er nær gået i det oprindelige hus. Ved tilbygningen er der en teoretisk restlevetid på 15 år. Mosbegrøning nedsætter levetiden, medens afrensning og overfladebehandling forlænger levetiden. Ved det senest udskiftede tag mod syd er der observeret den hyppigst forekommende vandgennemtrængning. Det skønnes at hænge

	sammen med en for dårlig klæbning af samlingerne. Selve skorstensinddækningen er ikke helt tæt. Konklusionen er, at da levetiden for størstedelen af taget er nær udløbet, vil en udskiftning frem for en reparation være den bedste og billigste løsning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved eftersynet den 3.06.2010 var der ikke ophængt plastfolie i tagrummet med indikation af, at der er utætheder. Der var ikke markante fugtaftegninger på taglæggerne. Der var mosbegrøning, og det skønnes ud fra nuværende iagttagelser, at der kun var løftede pladesamlinger i beskedent omfang. BB har nævnt mosbegrøningen med karakter K1. Det nuværende omfang af mosbegrøningen på nordsiden skulle i dag have givet karakteren K3. Det er imidlertid mere end 2 år siden, at BB har gennemgået ejendommen. Mosbegrøningen har i den mellemliggende periode udviklet sig. Det er på denne baggrund ikke muligt at afgøre mosbegrøningens omfang på besigtigelsestidspunktet. BB har ikke begået fejl og forsømmelser ved bedømmelse af tagbelægningen. Skorstensinddækningerne har næppe ændret sig i de mellemliggende 2 år. Det er en fejl, at BB ikke har bemærket de løse inddækninger. De skulle have været medtaget med karakter K3.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation/ udskiftning af skorstensinddækning: kr. 6.000. Udskiftning af eternitskifertag: Tag fra 1972: Kr. 140.000 Tag fra 1982 Kr. 35.000 Ejerskifteforsikringen har tilbudt af dække 20%.
Ad1. Forbedringer:	Tag fra 1972: 89% (Kr 125.600) Tag fra 1982: 66% (Kr. 23.100)
Ad. 2. Vand i kælder.	Kælderen fremstår med overflader, som ikke er

	færdiggjorte. Der er salpeterudslag som tegn på fugtvandring i kældervæggen. (Foto 11) Det er ved den del af kældervæggen, som ligger ud for den udvendige hovedtrappe, at der har været indsivende vand i forbindelse med kraftige regnskyl - jf. sagens bilag 4. Ved syns- og skønsforretningen blev der kun målt moderat forhøjet fugt i kælderydervæggen. Den udvendige belægning er ændret af KK, hvorfor tilstanden den 3.06.2010 er vanskelig at bedømme. Der er imidlertid ikke lagt belægning under selve hovedtrappen (Foto 10), og det skønnes, at der ved kraftig regn kan trænge vand ind under hovedtrappen og videre ind i kældervæggen.
Ad 2. Konklusion.	Indtrængende vand i kælderen er dokumenteret og sandsynliggjort med fotos. Hovedårsagen skønnes at være, at regnvand ved kraftig regn kan trænge ind under hovedtrappen og gennem den del, som ikke er belagt med SF-sten og derefter ned langs kælderydervæggen og ind på kældergulvet. Kældervæggen er ikke fugtbeskyttet udvendigt. Dette var heller ikke et krav i bygningsreglementet i opførelsesåret når kældervæggene ikke er udført med mursten. Det skal derfor sikres med belægningen, at regnvand ikke føres ind mod huset samt, at der ikke kan foregå opsamling af regnvand under hovedtrappen.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser.	Det er en fejl, at BB ikke har bemærket den manglende belægning under hovedtrappen og ikke har medinddraget salpeterudtrækket på kældervæggen. Det kan ikke afgøres, om der har været direkte fald mod huset på besigtigelsestidspunktet, da belægningen nu er tilrettet.
Ad 2. Overslag over udbedringsomkostninger incl. Moms	Belægning udbedres, så der ikke mangler belægning under hovedtrappen samt at der er fald væk fra huset Kr. 9.000,-.
Ad 2. Forbedringer	Den manglende belægning under hovedtrappen

	er en forbedring. Der er ingen forbedring ved tilretning af den øvrige belægning op mod huset Den samlede forbedring skønnes at udgøre 50%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	