

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12125

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 6. november i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 12:00.
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:	D. 22. november 2012

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	At der i tilstandsrapporten ikke er omtalt, at der forekommer bagfald på tagrender hele vejen rundt på ejendommen.
Klagers påstand:	I forbindelse med at der efter længere tids frost kom plusgrader registrerede KK, at "der løb vand ud i udhæng". Dette vurderede KK i første omgang skyldtes is og skidt i tagrenderne. Derfor rensede KK tagrenderne. Efter oprensning af tagrender opdagede KK, at der stadig løb vand ud ved udhæng, når det regnede. KK konstaterede derefter, at der forekom bagfald på tagrenderne hele vejen rundt omkring huset. Derefter tog KK kontakt til BB for at anmelde skaden, hvorefter der efterfølgende fulgte først en mundtlig dialog efterfølgende en skriftlig mailudveksling. På opfordring fra BB indhentede KK et tilbud for opretning af tagrende fra en tømrermester, som lød på. kr. 123.305,- inkl. moms. KK mener, BB burde have anført, at der var bagfald på tagrender, og gør BB erstatningsansvarlig for det fulde udbedringsbeløb på kr. 123.305,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB havde i forbindelse med syns- og skønsforretningen ikke yderligere bemærkninger til klagepunktet end de, der tidligere har været anført i den korrespondance, der har været ført inden afholdelse af nærværende syns- og skønsforretning. BB og BB-1 har i forbindelse med den afsluttende korrespondance med KK foreslået at betale kr. 27.500,- inkl. moms til "fuld og endelig afgørelse".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var overvejende sol med enkelte skyer samt nogle regnbyger. Temperaturen var ca. 7-8 grader og med

	svag vind (5-7 meter pr sekund) fra SV.
Øvrige forhold:	Ejendommen købes af KK januar 2012. Ejendommen er et traditionelt parcelhus, opført i hvide kalk/ sand-facadesten og fra 1971 med et beboelsesareal på 206 m² i et plan. Tagkonstruktionen er med gitterspær og spidsgavle. Taghældningen er ca. 25 grader. Tabelægningen er sort glaserede tagsten, oplagt med undertag. Syns- og skønsmanden ved ikke, hvor gammel tagbelægningen er, men den vurderes at være oplagt indenfor de seneste år. Tagrenderne er ikke udskiftet i forbindelse med omlægning af tagbelægningen. Tagrender er "skjulte tagrende", dog udført med alm. rendejern, hvori plasttagrenderne er monteret.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev SS vist rundt udvendigt og forevist tagrenderne. Sagens parter var enige om, at det var de anviste tagrender, klagen omhandlede. Tagrenderne er som tidligere beskrevet "skjulte tagrende", udført i plast og monteret i alm. rendejern. I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen kunne der konstateres en del løvfald og vand i tagrenderne. For at kunne konstatere, hvor meget bagfald der reelt forekommer i tagrenderne og for at sikre, at det ikke var løvfaldet som dannede "barriere", har SS i forbindelse med skønsforretningen oprenset tagrenderne for løvfald. Både før og efter oprensning kunne der ved at opsætte en alm. stige til tagrenden ses og konstateres en del vand i tagrenderne. Efter oprensning af løvfaldet kunne det konstateres, at det ikke er løvfaldet, der forårsagede vand i tagrenderne. Årsagen til at der forekommer vand i tagrender er et reelt bagfald væk fra tagnedløbene. Bagfaldet forekommer på samtlige tagrendestrækninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at forholdene vedr. bagfald på tagrenden burde have været konstateret og beskrevet af BB. Det begrundes med, at ved blot at opsætte en stige til tagrenderne kunne der konstateres en del vand i tagrenderne. Der forekom mørhed og begyndende råddannelse i træværket, hvor sternbrædder og vindskeder mødes på hjørner, hvilket kunne indikere skade på tagrenderne, og det burde have skærpet BB's opmærksomhed om, at der kunne være et forhold vedr. utætheder på tagrender, og at tagrenderne evt. løb over.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er SS's vurdering, at tagrender har så meget bagfald, at det ikke er muligt at oprette tagrenderne ved blot at "vrige" rendejernene. Derfor skal samtlige sternbrædder demonteres. Herefter skal de to første rækker tagsten fjernes. Hvorved første lægte samt klamliste (afstandslist) og fodblik kan fjernes, og undertaget løftes op. Tagrender og rendejern bør udskiftes. Tagrenderne skal skiftes, fordi det vurderes, at disse vil gå i stykker ved demonteringen, og rendejernene skal skiftes fordi der vil ske skade på galvaniseringen ved demonteringen. Herefter kan opbygningen med korrekt montering af nye rendejern og tagrender, fastgørelse af fodblik og undertag, klemplister og lægter til fodpladen samt montering af nye tagrender udføres. Det er ligeledes SS's vurdering, at nye sternbrædder skal opsættes og malerbehandles. Hvor utætte tagrender har givet råddannelse i træværket, skal dette træværk også udskiftes samt males. For opretning af tagrender og udskiftning af træværket er det syns- og skønsmandens vurdering, at arbejdet kan udføres for kr. 130.000,- inkl. moms. Denne pris er inkl. stillads og evt. indretning af byggeplads.
Ad 1. Forbedringer:	Henset til tagrenderne, og at udvendigt træværk er fra ejendommens opførelse (1971), er det syns- og skønsmandens vurdering, at forbedring vil udgøre 80%, hvilket svarer til kr. 104.000,- inkl. moms af de samlede udbedringsomkostninger.
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.
Ad 1. Eventuelt:	