

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12151

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 4. januar 2013, kl. 9:30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede 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. Utæt skifertag
Klagers påstand:	1. Skifertaget er utæt. KL overtog ejendommen pr. 15.05.2012 og umiddelbart efter overtagelsen blev der konstateret indtrængende vand. Taget er dækket af betydelig mosvækst og er oplagt med lavere hældning end normalt anbefalet. Mosvæksten er forkert beskrevet i tilstandsrapporten og den lave taghældning er ikke registreret. Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen, der har reduceret forsikringsdækningen fra 50 % til 20 % af tagets nypris, pga. tilstandsrapportens mangelfulde beskrivelse. KL kræver dækning for differencen, i alt kr. 94.129,87 samt forsikringens selvrisiko på kr. 15.000. Samlet krav er 109.129,87 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Mosvæksten er vurderet som begrænset og skiferpladerne løfter sig ikke. De ligger plant og der er ingen revnede plader. Mosvæksten er derfor beskrevet med en K1-anmærkning i tilstandsrapporten. Taghældningen er vurderet til lige under 35 grader på den ene fløj og til lige over 35 grader på den anden. Hældningen er ikke kontrolmålt ved bygningsgennemgangen. Ejendommen blev solgt for en ældre ejer, der var kommet på plejehjem. Sælgeroplys-

	ninger var udfyldt og formidlet af sønnen, der ikke deltog ved besigtigelsen. Alle lofter var mørke trælofter ved bygningsgennemgangen og eventuelle skjolder efter fugt har ikke kunnet ses. Ved bygningsgennemgangen blev der foretaget en række kontrolmålinger med kapacitetsfugtmåler. Disse kontrolmålinger viste ikke fugtproblemer. BS afviser kravet og fastholder at rapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	3 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre typehus, opført 1967. Huset er et vinkelhus og taget er dækket af eternitskifer, oplagt på gitterspær. Se oversigtsfoto nr. 1.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Alle tagflader på huset er dækket af en del mos, jf. **foto 3-8**.

Der kan ikke konstateres eternitplader, der løfter sig som følge af mosvæksten.

I tagrummet kan der ikke konstateres tegn på indtrængende fugt. Der ses ikke drypmærker i isoleringen eller skjolder på taglægter og spær. Se **foto 10**.

Fugtindholdet i træværket er stikprøvevist målt til 14 %, hvilket efter årstiden er helt acceptabelt og ikke indikere fugtproblemer.

Taghældningen på alle 4 tagflader er opmålt til 31 grader. Taget er oplagt uden undertag. Foto af gavlen, til vurdering af hældningen, er vedlagt som **foto 2**.

Der er iflg. KL vandindtrængning mere end 12 steder i huset. Ved besigtigelsen kunne der konstateres flere skjolder på de nu, efter overtagelsen, hvidmalede loftbrædder. Skjolderne er opfugtede og der måles stikprøvevist +45 % fugt i skjolderne. Se **foto 9**.

Ad 1. Konklusion:

Taghældningen *har kunnet konstateres* ved huseftersynet.

Mosdannelserne på taget *har kunnet konstateres* ved huseftersynet. Det er ikke sandsynligt, at der er sket afgørende ændringer mellem besigtigelsen i april 2012 og skønsforretningen i 2013. Forholdene er derfor identiske.

Trods tydelige utætheder i dag kan der ikke konstateres skjolder efter fugt på spær, taglægter og isolering i tagrummet. Ved besigtigelsen har alle trælofter været mørke og

	gulve dækket af tæpper. Det er derfor overvejende sandsynligt, at fugtproblemerne <i>ikke har været synlige</i> ved bygningsgennemgangen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Taghældningen på de 31 grader er ikke bemærket i tilstandsrapporten. Producenten foreskriver i dag undertag ved taghældninger mellem 18-35 grader. Det er almindelig kendt viden, jf. bl.a. BYG-erfa (47) 930217, at skifertage oplagt med taghældninger på under 34 grader ikke kan kittes tætte: <i>“Ifølge producenten bør der etableres undertag ved taghældninger 18-34°. Oplægning efter kitmetoden bør kun anvendes ved større hældning”</i> (BYG-erfa (47) 930217) Den lavere taghældning bør bemærkes med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 8.2 <i>taghældning</i> eller punkt 8.10 <i>undertag</i> i en retvisende tilstandsrapport. Mosbegroningen er bemærket med en K1-bemærkning under pkt. 8.1 i tilstandsrapporten og er i en note til samme punkt beskrevet som værende af mindre omfang. Mosvæksten er kraftig og henset til at tagdækningen er af eternitskifer, oplagt uden undertag bør forholdet bemærkes med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 8.1 <i>tagdækning</i> i en retvisende tilstandsrapport.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Taget kan ikke repareres, men må udskiftes. KL har i sagen fremlagt tilbud på to alternative udbedringsmetoder: <i>Løsning 1</i> Eternitskifertaget fjernes og erstattes med et nyt tilsvarende eternitskifertag. Loftet blotlægges og skal derfor efterisoleres, jf. krav i BR-10. Tagværket forsynes med undertag. Løsningen koster 313.766 kr., incl. moms.

	Tilbuddet er accepteret af ejerskifteforsikringen (sagens bilag 9) og danner baggrund for beregning af erstatning fra denne forsikring. <i>Løsning 2</i> Eternitskifertaget bevares og i stedet udlægges et nyt Decra-tag ovenpå det gamle. Løsningen koster 185.000 kr incl. moms. Se sagens bilag 5. Begge tilbud vurderes at være rimelige.												
Ad 1. Forbedringer:	Taget er ca. 45 år gammelt og restværdien for eternitskifertage i udsat miljø sættes i Levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001 til 20% fra år 25 og frem. <i>For løsning 1:</i> <table> <tr> <td>Samlet pris</td><td>313.766 kr</td></tr> <tr> <td>- heraf undertag</td><td>20.000 kr</td></tr> <tr> <td>- heraf efterisolering</td><td>20.000 kr</td></tr> <tr> <td>Pris på selve taget</td><td>273.766 kr</td></tr> </table> Restværdi 20% x 273.766 = 54.753 Forbedring fastsættes til 313.766 – 54.753 = 259.013 kr, svarende til 82 %. <i>For løsning 2:</i> <table> <tr> <td>Samlet pris</td><td>185.000 kr</td></tr> <tr> <td>Tagets restværdi, beregnet for løsning 1</td><td>54.753 kr</td></tr> </table> Forbedring fastsættes til 185.000 – 54.753 = 130.247 kr, svarende til 70 %.	Samlet pris	313.766 kr	- heraf undertag	20.000 kr	- heraf efterisolering	20.000 kr	Pris på selve taget	273.766 kr	Samlet pris	185.000 kr	Tagets restværdi, beregnet for løsning 1	54.753 kr
Samlet pris	313.766 kr												
- heraf undertag	20.000 kr												
- heraf efterisolering	20.000 kr												
Pris på selve taget	273.766 kr												
Samlet pris	185.000 kr												
Tagets restværdi, beregnet for løsning 1	54.753 kr												
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.												
Ad 1. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger												

