

SKØNSERKLÆRING

J nr. 12172

Besigtigelsesdato:	Onsdag 23-01-2013
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:	Manglende oplysning om reduceret holdbarhed på tagplader i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Det er klagers opfattelse, at tilstandsrapport skulle have indeholdt oplysninger om, at tagpladerne på huset generel var af en dårlig kvalitet, og ikke kun at enkelte tagplader var dårlige. Klager har fået tilkendt erstatning fra sit ejerskifteforsikringsselskab, men ønsker omkostninger til selvrisiko dækket af BS.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ud over de, i tilstandsrapporten, nævnte forhold, var der ingen synlige skader på tagbelægningen på besigtigelsestidspunktet d. 09.6.2010.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Svag vind, overskyet, - 3°.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:									
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne, på tag – og rygningssplader, konstateres begyndende nedbrydning på kanter, især ved bund. Herudover kunne der, på tagflade mod syd, konstateres enkelte tagplader (< 5) med forholdsvis tydelige revnedannelse/begyndende overfladeafskalling, foto 3 – 6. På tagflade mod nord kunne konstateres flere tagplader (< 10) med forholdsvis tydelige revnedannelse/begyndende overfladeafskalling, foto 7 – 10.								
Ad 1. Konklusion:	Huset er opført i 1994 og tagbelægningen vurderes at være fra samme år. De første asbestfrie B6 & B7 bølgeplader, hvor der blev konstateret mange tilfælde af nedbrudte plader, blev produceret fra slutningen af 1984, indtil april måned 1988. På tidspunktet for BS besigtigelse har der, med overvejende sandsynlighed, været synlige afskallinger på tagpladerne. Nedbrydning af Eternit tagplader forøges dog når der opstår afskallinger, hvilket skyldes øget fugtindtrængning, og som følge heraf frostsprængninger. Tagpladernes tilstand er derfor, med overvejende sandsynlighed, forværret i perioden mellem BS besigtigelse og syn og skønsforretningen (2 år og 8 mdr.).								
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten beskrevet/karakteriseret afskallinger med K1, og begrundet dette som værende naturlig overfladeforvitring og kantskader. Herudover har BS noteret at enkelte tagplader havde revnedannelse og overfladeafskalling. Disse forhold er karakteriseret K3, med opfordring til at eftergå taget, og udskifte beskadigede plader. Det vurderes at tagpladernes igangværende nedbrydning er alders-/miljøbetinget, især da huset er beliggende i et aggressivt miljø, tæt på Vesterhavet. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.								
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Demontage af tagplader/rygning</td><td>10.000,-</td></tr> <tr> <td>Lev./mont. af nye tagplader</td><td>55.000,-</td></tr> <tr> <td>Bortskaffelse af affald m.v.</td><td>5.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>70.000,-</td></tr> </table>	Demontage af tagplader/rygning	10.000,-	Lev./mont. af nye tagplader	55.000,-	Bortskaffelse af affald m.v.	5.000,-	I alt	70.000,-
Demontage af tagplader/rygning	10.000,-								
Lev./mont. af nye tagplader	55.000,-								
Bortskaffelse af affald m.v.	5.000,-								
I alt	70.000,-								
Ad 1. Forbedringer:	Ved udskiftning af eksisterende tagbelægning vurderes forbedringsværdien at udgøre 65 %.								
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen								
Ad 1. Eventuelt:									