

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13025

Besigtigelsesdato:	Fredag den 17. maj 2013. Kl. 10.00.
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.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangler udhængsbrædder på det vestvendte tag-udhæng. 2. Papundertaget er flere steder defekt og utæt og når ikke ned i tagrenden på vestsiden mod syd og der mangler undertag på et større område på den lodrette skunk mod vest. 3. Der mangler udluftning mellem undertag og isolering i skrå skunkvægge, og afstandslister mellem undertag og lægter. 4. Der er løsthængende undertag på loftet, særligt mod syd og ved skorsten og taglem mod øst.
Klagers påstand:	Manglerne skal udbedres.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser erstatningskrav idet tilstandsrapporten anses for retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Det var sol med vind på 6-7 m/s og ca. 12 ⁰ C. Det havde været tørt i flere dage.
Øvrige forhold:	Xx har pr kulance tilbudt, til en fuld og endelig afgørelse, at betale kr. 5.000,- til K.K. K.K. har afvist tilbudet, hvorefter B.B. har trukket tilbudet tilbage. På forespørgsel kunne K.K. oplyse at der ikke var tegnet en ejerskifteforsikring. Ved besigtigelsen af udhænget på vestsiden, kunne K.K. ikke afvise at der ved udarbejdelsen af xx's rapport af 31/1-2013, måske skulle være nedtaget et eller flere brædder. B.B. mente ikke der manglede så mange brædder som der nu gjorde ved besigtigelsen. K.K. oplyste ved besigtigelsen af tagrummet, at der havde været en skorstensbrand lige efter at huset var købt. Forsikringen havde dækket udgifterne til udbedringen af skaderne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Mangler udhængsbrædder på det vestvendte tagudhæng.	På vestsiden af huset mangler der udhængsbrædder på hele udhænget på nær 4 stk. Det var muligt se op i skunken samt undertaget mv. Der kunne ikke konstateres nedbrydninger eller begyndende nedbrydninger af materialer ved besigtigelsen ligesom der ikke kunne konstateres opfugtede bygningsdele. Se foto 2-4.
Ad 1. Konklusion:	I tilstandsrapporten under ”Primære bygningsdele”, pos 1.3 er der angivet et K2 med teksten ”Der mangler udhæng mod vest”. Bortset fra den måske ikke helt beskrivende tekst, og den manglende note-forklaring, er forholdet nævnt i tilstandsrapporten. Da der i blæst og uvejr kan trænge fygesne og regn op i udhænget og ind på taget i skunken, med risiko for eller nærliggende risiko for skade på bagvedliggende bygningsdele, bør karakteren have været K3.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at karakteren er angivet med K2, men forholdet er nævnt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Levering og opsætning af udhængsbrædder i det ca. 12 m lange udhæng, vurderes til kr. 4.500,-.
Ad 1. Forbedringer:	Bygningsmæssigt - Nej
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der henvises til punktet ”Øvrige forhold”.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Papundertaget er flere steder defekt og utæt og når ikke ned i tagrenden på vestsiden mod syd og der mangler undertag på et større område på den lodrette skunk mod vest.	Undertaget vurderes til at være tagpap, der er udspændt mellem spærene på lister der er monteret på spærsiderne i samme højde som oversiden af spærene. Ved nogle af spærene er der ikke monteret lister helt ned til tagfoden, hvilket medfører at tagpappet hænger fra listen stopper til tagfoden v/tagrenden. Tagpappet vurderes alle steder at være afsluttet i tagrenden. Som det ses er der ikke monteret tagpap hen over spærene, hvilket medfører at der er utætheder på begge sider af hvert spær, og spæret er ikke dækket på oversiden under stenene. Der er oplagt noget murerpap – tyndt pap – i den sydvestlige ende ved skunken, dette ligger mellem isoleringen og har ikke noget med undertaget at gøre. Det er ikke muligt at se funktionen af dette pap og det vurderes at det er oplagt inden der er udført en efterfølgende ekstra isolering På skunken vurderes det at man har anvendt tagpap til at fæste den lodrette isolering på skunken. Se foto 1 og 4 til 6.
Ad 2. Konklusion:	Der er monteret undertag, og det vurderes at det sidder ens over begge tagflader. Undertaget afsluttes på vestsiden i tagrenden. Der er ikke lagt undertag hen over alle spær hvilket kan medfører utætheder, og kan medføre at vand kan trænge ned langs spærsiderne og ned i isoleringen/konstruktionen. Hvor listerne på spærene stopper og ned til spærfo- den/tagrenden kan det ses, at der kan/er opstået nogle lunger, hvor eventuelt opsamlet vand på undertaget kan/vil løbe ned i udhængsbrædderne. Da brædderne er fjernet kan dette ikke kontrolleres, men det må antages at dette er sket og også kan ske fremover. Da huset er fra 1978 og da man startede i slutningen af 1970'erne med at anvende bløde undertage antages den her anvendte metode som værende gængs på dette tidspunkt. Der kan ikke konstateres nedbrydning eller begyndende nedbrydning i spær eller andre materialer i området. Dog vil i områder manglende lister til bæringen af det sidste stykke af tagpappen medføre at vand fra undertaget kan opfugte udhængsbrædderne i unødvendigt omfang. Da disse er nedtaget kan det ikke konstateres. Ved besigtigelse af udhængsbrædderne på østsiden er det ikke umiddelbart muligt at se nogen skader på disse, det antages at opbygningen er den samme.

	Det må derfor vurderes at der ikke er risiko eller nærliggende risiko for skader, idet det også antages at brædderne ikke har været udskiftet siden huset blev bygget. Til fastholdelse af den lodrette isolering på skunken kan der godt anvendes pap som i dette tilfælde, der er ikke krav til undertag på dette sted.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.B. burde have oplyst om den manglende afslutning af listerne der bærer tagpappen, undertaget, og samtidig kunne han have oplyst, som en forbrugeroplysning, hvordan undertaget var oplagt, da der var adgang til uhindret at se dette både fra udhænget men også fra loftet hvor listerne også er synlige, om undertaget's oplægningsmetode.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Udbedring af de manglende lister på vestsiden er vurderet til kr. 3.500,-.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der henvises til punktet "Øvrige forhold".
Ad 2. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Der mangler udluftning mellem undertag og isolering i skrå skunkvægge, og afstandslister mellem undertag og lægter.	Ved besigtigelsen kunne det både ude fra udhænget mod vest og også fra loftet ses at der var isoleret helt ud og op til tagpappen/undertaget. Der kunne ikke konstateres anvendelse af afstandslister. I begge tilfælde kan der ikke ses skader eller begyndende skader grundet fugt mv. der kunne ikke registreres fugt eller lignende i konstruktionen. Se foto 7 og 8.
Ad 3. Konklusion:	Der er i tilstandsrapporten under ”Primære bygningsdele”, pos 1.10 angivet et K1 omkring de manglende lister mellem undertag og taglægter. At der ikke er skader at se kunne tænkes at der faktisk er en form for udluftning langs spærene grundet opbygningen, hvorfor den angivne skadesbeskrivelse må være dækkende. Krav til anvendelse af lister er først kommet efter husets opførelse. Den manglende udluftning mellem den ilagte isolering mellem undertaget og det skrå skunkloft burde have været registreret og beskrevet med et K3. Det vurderes at der på et tidspunkt er oplagt et ekstra lag isolering – ca. 50 mm – som er stoppet ind på de skrå skunklofter, hvorefter udluftningen er fjernet. Dette vurderes at være udført samtidig med en generel efterisolering på loftet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes som en fejl at det ikke er oplyst at der er foretaget isoleringen helt ud og op til undertaget.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Udbedring af forholdet, fjernelse af den vurderede ekstra ilagte isolering, vurderes til, for begge tagflader, øst og vest til kr. 7.000,-, idet det må forventes at nogle udhængsbrædder skal nedtages på østsiden.
Ad 3. Forbedringer:	Nej.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der henvises til punktet ”Øvrige forhold”.
Ad 3. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Der er løsthængende undertag på loftet, særligt mod syd og ved skorsten og taglem mod øst.	På loftet kan registreres at undertaget ikke er retableret korrekt efter skorstensbranden, hvilket også må være gældende for skaderne ved lemmen. Ved en ændret og fjernet udluftning, mod øst, er undertaget ikke udbedret og selve hættten på taget er ikke fjernet. I kippen er det vanskeligt at se hvordan undertaget er afsluttet og om det er tæt for fygesne mv. Der kan ikke konstateres skader eller skjolder på træværk omkring kippen. Se foto 9 til 13.
Ad 4. Konklusion:	Fejlen på undertaget, grundet den genopbyggede skorsten og lemmen, efter skorstensbranden, er ikke en fejl med hensyn til tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten under ”Primære bygningsdele”, pos 1.10 er der angivet et K2 med henvisning til aftrækket. Afslutningen af undertaget ved kippen er ikke gennemskuelig uden en nærmere destruktiv undersøgelse der ikke indgår i denne visuelle besigtigelse. Når der ikke ses skader på bygningsdele omkring kippen og når der henvises til Tilstandsrapporten under ”Primære bygningsdele”, pos 1.1 hvor der henvises til rygningmørtel med en angivelse med et K2, vurderes det at der ikke umiddelbart er skader i kippen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Med baggrund i ovenstående konklusion er der ingen fejl eller forsømmelser.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Ingen.
Ad 4. Forbedringer:	Nej.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der henvises til punktet ”Øvrige forhold”.
Ad 4. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.