

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13131

Besigtigelsesdato:	Den 08.01.2014
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 / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Tagkonstruktionen er ikke forskriftsmæssigt ventileret mod det fri. Ad. 2.
-----------------------------	---

	Inddækningen ved kviste har kun få cm overlæg i samlingerne. Ad. 3. Der er anvendt gipsskruer til indvendig brug ved fastgørelse af tagets rygningsssten.
Klagers påstand:	Ad. 1. Det er ganske tydeligt, at tagets oprindelige ventilation – fra før taget blev udskiftet til tag med undertag – er lukket, fordi undertaget er ført helt ud i udhænget til fodblikket, tæt mod udhængslisterne, hvor ventilationen skulle komme igennem. Det er endvidere ganske tydeligt, at der ikke er etableret tilstrækkelig ventilation andre steder. Forholdet ses helt tydeligt blot ved at se op mellem udhængslisterne. Den bygningssagkyndige burde have set og beskrevet forholdet, bl.a. fordi tagkonstruktionens ventilation er et af de punkter, en bygningssagkyndig skal være specielt opmærksom på. Det er ikke korrekt, at klager oplyser, at der ikke er tegn på skader pga. den mangelfulde ventilation. Dette er, som tidligere oplyst, endnu ikke undersøgt. Forholdet burde, efter min mening, have haft karakteren K3 – eller, hvis den bygningssagkyndige var i tvivl – en karakter UN. Ad. 2. Overlæg fra inddækninger er kun få cm og bl.a. ved kviste, når de ikke op i 2. bølge. Forholdet har medført nedbrudte afstandslister og husets bygningsforsikring dækker en udbedring heraf. Ad. 3. Der er anvendt gipsskruer til indvendig brug ved fastgørelse af tagets rygningsssten. Disse er nu nedbrudte af rust. Burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Undertaget over udhængsbrædder er en skjult konstruktion, og uanset om man kan se undertaget indikerer det jo intet om ventilationen er i orden. Klager oplyser i øvrigt også, at der ikke er tegn på skader, og der er jo derfor ikke belæg for at sige, at ventilationen ikke er i or-

	den. Ad. 2. For at inspicere kviste udefra kræves et stillads eller en lift, hvilket ikke indgår i et hus eftersyn. Samtidig stilles ikke krav til at vi skal måle overlæg på inddækninger, hvilket i øvrigt også kræver destruktivt indgreb. Ad. 3. Rygningen er besigtiget fra terræn, hvorfor det ikke er muligt at se, hvilke skruer, der er anvendt til at fastgøre rygningsssten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 5° C.
Øvrige forhold:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Tagkonstruktionen er ikke forskriftsmæssigt ventileret mod det fri.	Ad. 1. Der er foretaget en større tilbygning og generelt ombygning af huset sidst i 1988-89'erne, hvor bl.a. taget blev udskiftet, jf. kommunens sagsarkiv. Det skønnes, at taget er fra tilbygningen.

	Der er tale om et rødt, tæt vingetegl, der er udlagt med manofol-undertag, afsluttet med fodblik i tagrender, jf. datidens byggeskik, se billede 1+ 6. Der er et mindre tagrum over en del af det oprindelige hus, bryggers/værelse (nord), dog er der generelt beklædning til kip i den øvrige del af huset. Den beklædning er udskiftet fra træbeklædning til nye gipsplader (inkl. ny dampspærre) af KL efter overtagelse af ejendommen. Vedrørende ventilationsforholdene af tagkonstruktion er det umiddelbart kun muligt at besigtige den ved det mindre tagrum der er del af det oprindelige hus, billede 7. Dette ventileres umiddelbart via ventilationshuller i nordgavlen, se billede 8, og hvorvidt der er / eller har været en form for ventilationsmulighed ved tagfoden kan ikke vurderes, idet KL efter overtagelse af ejendommen har udskiftet isoleringen i tagrummet og foretaget en ny – forøget efterisolering med papirisolering, se billede 9. I forbindelse med efterisolering er der ganske vist indskudt plader for at sikre en ventilationsspalte ned mod tagfoden i begge sider, se billede 10. Syn- og skønsmanden kunne dog ikke umiddelbart se lysspalte eller lignende for at vurdere, om der forefindes en ventilationsmulighed eller om ventilationen af tagrummet er tilstrækkeligt. Ventilationen skønnes under dagens krav, men syn- og skønsmanden kunne ikke umiddelbart konstatere skader i tagrummet pga. dette. Der blev ikke målt forøget fugt i træværk-spær eller sås tegn på skimmelvækst/misfarvninger udover, hvad der altid må forventes i et uopvarmet tagrum. Idet KL har fået ændret forholdene ved isoleringen ved tagfoden, og derved evt. ventilationsforhold, kan syn- og skønsmanden ikke vurdere, hvorledes forholdet visuelt har set ud ved BS' besigtigelse af huset, og om
--	--

	han har kunnet se evt. lysindfald/ventilationsmulighed. Selvom der ikke ses tegn på skade efter nu ca. 25 år, har KL nu ændret isoleringstykkelsen, hvorfor det anbefales at forøge ventilation af tagrummet evt. med montering af ventilationsstudse i undertaget. Med hensyn til ventilationen af tagkonstruktionen ved skråvæggen er det ikke umiddelbart muligt at konstatere denne, idet der typisk er tale om et skjult forhold i Huseftersynsordningens regi. BS skal ikke løfte tagsten, fjerne beklædning, inddækninger eller lignende. Det er korrekt, at undertaget kan ses ligge på tagudhængslisterne, se billede 11, såfremt BS kigger fra den rigtige vinkel, men undertaget kan være ventileret på flere måder, bl.a. ved ventilationsstudse / åbninger eller lignende og bl.a. mod nord ses åbningen øverst ved facadebeklædningen. BS skal kigge efter skader eller nærliggende risiko for skader, og hvis der f.eks. ikke ses skader indvendigt på lofterne, og taget er 25 år, må det indgå i vurderingen. Idet den indvendige beklædning til kip nu er udskiftet, kan syn- og skønsmanden ikke vurdere evt. synlige forhold ved BS' besigtigelse. Det blev oplyst, at KL og dennes håndværker i forbindelse med udskiftning af beklædningen foretog en afrensning af træværket m.m. over badeværelset for misfarvning/skimmelvækst m.m. Dette er dog ikke unormalt jf. datidens byggeskik, pga. at dampspærren og den kondens, der kan opstå fra aftræk m.m. Øvrige steder sås der ikke skader. KL har dog heller ikke konstateret tegn på skimmelvækst, lugt m.m. i huset jf. det oplyste.
--	---

Konklusion.	Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at evt. skader på tagkonstruktionen er et skjult forhold og må derfor høre under ejerskifteforsikringsdelen i Huseftersynsordningen.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, med henvisning til ovenstående, herunder pga. usikkerheden ved at KL har fået ændret på forholdet efter BS' besigtigelse.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	En mulighed for at forøge ventilationen af tagkonstruktionen er ved at montere ventilationsstudse i undertaget, både i tagrum og ved skråvæggene. Et par steder i top og bund af hvert spærfag skønnes at sikre tilstrækkelig ventilation. Omkostninger skønnes til kr. 38.000,- Udført af 2 mand fra tagstige.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 2. Inddækning ved kviste har kun få cm ovenlys i samlingerne.	Der er udført blyinddækninger mod de 2 kviste mod nord og ved diverse sammenskæringer til taget/facaderne. Ved besigtigelse af kviste ses, at de ikke var udført ret store, kun delvis ført ud i 2. bølge, der generelt har været byggeskik gennem årene, især hvis der er skåret i stenene. Ved besigtigelse skønner syn- og skønsmanden, at de generelt er for små på den østlige kvist, men ok for den vestlige kvist, idet der bl.a. ikke er tale om skårede tagsten. Se billede 12. Der er dog ikke konstateret vandindtrængen ved kviste, jf. det oplyste. Ved de øvrige inddækninger med facadebeklædning m.m. kan enkelte steder ses, at overlæg i samlinger ikke er udført så store, men da disse overlæg ikke har anden betydning, end som samlinger mellem tagstenene på taget i øvrigt (der er undertag), så skønnes evt. vandpåvirkninger fra de "vandrette" overlæg minimale.

	Generelt vil størrelsen af sådanne overlæg været et skjult forhold i Huseftersynsordningen, se billede 13 + 14. Med henvisning til oplysninger om, at der er rådskaadede afstandslist (skjulte forhold), er det muligt, de stammer fra forhold vedr. overlæg, men syn- og skønsmanden skønner, at det ud fra husets placering nær skov og sø også kan være pga. fugtige perioder over årstiden.
Konklusion.	Inddækningerne på den østlige kvist bør forøges/skiftes og føres ud i 2. bølge.
Fejl og forsømmelser.	Selvom der ikke konstateres vandindtrængen, burde forholdet med de 2 små inddækninger være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Udskiftning af 2 stk. inddækninger til erstatningsbly, udført fra tagstiger, inkl. af- og påmontering af træbeklædningen skønnes til kr. 15.000,-
Forbedringer.	Forbedringsværdien sættes til 50%, ud fra nuværende alder, ca. 25 år.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 3. Der er anvendt gipsskruer til indvendig brug ved fastgørelse af tagets rygningsten.	Ved besigtigelse fra terræn og tag fra stige er det ikke muligt for syn- og skønsmanden at konstatere, hvordan rygningsten er fastgjort. Se billede 1 + 15.
Konklusion.	Der er derfor tale om et skjult forhold i Huseftersynsordningens regi.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, jf. foranstående.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostninger til en af- og påmontering af eks. rygningsten skønnet ca. 30 m kr. 20.000,- ved 2 mand fra en tagstige
Forbedringer.	Forbedringsværdien sættes til 50%, ud fra tagets/skruernes alder, ca. 25 år.

Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Eventuelt:	Ingen.