

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 13159

Besigtigelse d.	21. februar 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/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt skotrende
Klagers påstand:	Ca. 1 måned efter overtagelsen i august, konstaterede KK først i september. 2013, at der trænger vand ned gennem stueloftet. Vandet viser sig at stamme fra utæthed i skotrenden. Skotrendebrædder er opfugtet og har tydelige fugtmisfarvninger, som bærer præg af længere tids utætheder. Udvendigt mener han at kunne se at skotrenden har været repareret. Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger til forholdet og under sælgeroplysningerne har sælger anført, at der ikke har været utætheder ved taget. KK mener at BS – og sælger skulle have bemærket forholdet i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen har accepteret dækning af skaden, hvorved KK's krav alene er baseret på dækning af selvriskoen på kr. 5.000,- Ejerskifteforsikringen forbeholder sig dog ret til at gøre krav om de fulde skadeomkostninger gældende overfor BS.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har udført tilstandsrapporter på ejendommen 2 gange. Rap. 1 den 15.03.2011, xx Rap. 2 den 23.05.2013, xx Begge gange observerede BS ved skotrenden mørk/sort træ uden egentlig nedbrydning og ingen opfugtning. BS fandt det derfor ikke nødvendigt at registrere forholdet. Endvidere påpeger BS, at sælger har krydset <u>nej</u> i sælgeroplysningen, til at der har været utætheder ved taget. BS mener der er tale om en skjult skade og – eller at sælger har afgivet urigtige oplysninger. BS mener at have udført en retvisende tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet temperatur omkring ca. 5 grader.
Øvrige forhold:	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Utæt skotrende	Foto 1: Ejendommen xx Ejendommen er opført i 1974. tagdækning er med Asbestholdig bølgeeternit tagplader. Foto 2: I tilstandsrapporten fremgår det, at der er tilbygget en vinkel i 1985, hvorunder den aktuelle skotrende blev udført – Sælger havde tillige oplyst, at tagplader er blevet rensset og overfladebehandlet i 2007 – hvorunder skotrende fik samme overfladebehandling (maling). Foto 3: Udhængsbrædder under skotrende har ingen fugtskader og træværk er intakt og hård ved prøvestikning. Foto 4: Skotrenden virker umiddelbart intakt. Der ses ikke at være foretaget reparationer. Dog er der afskalninger og buler i overfladebehandlingen, som er det samme produkt som tagplader er malet med. Idet denne ikke er beregnet for påføring på metal. Denne maling er ikke baseret på at skulle tætnes skotrenden, men er påført samtidig med sprøjtning af den øvrige tagflade, hvor man tilsyneladende ikke har fundet det ulejligheden værd at afdække skotrenden (denne fremgangsmåde ses ofte). Foto 5: Siderne på skotrenden er tætnet med en asfalt imprægneret skumbølgeklods, som har begyndende koagulering (nedbrydning og overfladesmuldring). Skumbølgeklodserne skønnes fra skotrendens udførelse i 1985. Foto 6: Skotrende har flere steder store mospuder, som delvist stopper vandstrøm nedad skotrende, samt giver fugtbinding og vandaflledning til siderne. Mosforekomster kan variere meget afhængig af vejrforholdene. Det kan ikke påvises, at mosforekomst har været lige så markant under BS besigtigelse. Foto 7: Skotrende samlinger er alle udført håndværksmæssigt med blindstykker og virker alle tætte. Dog kan det ikke udelukkes at mosforekomster, kan medvirke til vægedannelse, hvorved der kan trænge fugt ind under skotrenden ved enkelte samlinger. Der ses kun opbulninger i overflademalingen, hvor denne har sluppet vedhæftningen. Foto 8: I tagrum kan der konstateres fugtmisfarvninger på underside af skotrende brædder (trænedbrydning i en tidlig fase (blåsplint mv.)). Foto 9: Ved skønmødet kunne der måles kraftig opfugtning i de fugtangrebne områder (41,9%). Det kan dog ikke udelukkes at denne fugttilstand ikke kunne måles under BS besigtigelse, da forholdet er afhængig af nedbørsmængden umiddelbart før. Foto 10: Nederst ved skotrende brædder kan der

	konstateres misfarvninger i træværk, som giver indikation på mere fremskredent trænedbrydning. Foto 11: I en rende under skotrende kan der konstateres et drypspor i isoleringen, som indikerer dryp over en længere årrække. Antagelig primært fra normalt forekommende kondens fra skotrende, men også fra nyere tids vandindtrængning. Foto 12: I stuen er der ingen visuelle tegn på fugtskjolder på loft, vægge eller gulvtæpper. Foto 13: KK oplyser, at der drypper vand ned lige over murvinge ved overgang til tilbygning, når det regner kraftigt. Foto 14: KK oplyser, at der drypper vand ned flere steder ved loftbrædde samlinger, når det regner kraftigt. Der ses dog endnu ikke fugtspor. Hvilket indikerer, at vandindtrængning er et relativt nyt fænomen.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at den nu konstaterebare vandindtrængning, primært er en følge af at regnvand i skotrenden ikke har et frit uhindret forløb ned til tagrenden. De nu konstaterebare større mospudebegroninger flere steder i skotrenden danner barriere, som leder regnvand ud i siderne på skotrenden, hvor den aldrende asfaltimprægnerede skumgummibølgeklods i siderne, ikke længere kan modstå vandtrykket. Regnvand ledes derved ind under skotrende blikket, hvor underbrædder gennemfugtes og overfladevand drypper ned gennem den åbne samling mellem de to skotrendebrædder. (fjernelse af mosbegroninger, er almindelig vedligeholdelse, tilsvarende som fjernelse af blade i tagrender) Det er skønsmandens overbevisning, at det ved BS besigtigelse den 23. maj 2013, ved besigtigelse udvendigt fra stige til tagkant, ikke har været visuelt muligt at konstatere defekter eller utætheder i skotrende. Ligeledes har det ikke været visuelt muligt indvendigt i stuen, at kunne konstatere indikationer på vandindtrængning. Såfremt mosbegroningen i skotrenden har været tilsvarende ved BS besigtigelse, som det kunne konstateres ved skønsmandens besigtigelse, kunne dette have været en indikation på risiko for fugt/vandindtrængning — hvilket dog ikke kan bevises at have været tilfældet, da omfanget af mospudebegroninger ændres hele tiden. Den påståede reparation af skotrende med en smøremembran, er ikke korrekt. Da der blot er tale om en overflademaling, som ikke kan – eller har haft til formål at skulle ”tætne” skotrenden, men primært tjener et kosmetisk formål.

	Skønsmanden vil ikke udelukke muligheden for, at der kan forekomme huller i skotrende blikket, som nu er skjult under dels mosbegroning, dels overflademaling.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det er en fejl af BS ikke at have beskrevet de fugtmisfarvninger, som BS oplyser han ved sin besigtigelser havde registreret. Forholdet burde have været anført med karakteren K3 (evt. U) og eksempelvis følgende tekst: <i>"I tagrum kan der konstateres fugtmisfarvninger i underbrædder ved skotrende, samt drypspor i isoleringen". + Note: "Ved besigtigelsen kunne der ikke måles opfugtning. Men fugtmisfarvningen giver indikation på periodevis opfugtning, som evt. kan skyldes almindelig forekommende kondensdannelse under skotrende blikket. Drypspor i isoleringen indikerer dog, at der periodevis forekommer dryp i større mængder, og som på sigt kan give anledning til fugtbetingede følgeskader i et vist omfang. (+ v/U: "Skotrende bør undersøges nærmere for evt. mindre tæringshuller").</i>
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er skønsmandens vurdering, at vandindtrængningen via skotrenden, kan hindres ved afrensning af skotrenden for mospuder. Endvidere bør skumbølgeklodser i siderne af skotrenden udskiftes, da de for længst må forventes at have gennemlevet deres forventede levetid på ca. 15 – 20 år, da de bære præg af at være de oprindelige fra udførelsen af tilbygningen i 1985. – Begge tiltag betragtes at være almindelig vedligeholdelse og kalkuleres ikke i nærværende kalkulation. Da trænedbrydningen i skotrende brædder forneden – i et mindre område, har antaget et niveau, hvor der er nærliggende risiko for en yderligere udvikling, tages udgangspunkt i udskiftning af skotrendebrædder. Udskiftning af skotrendebrædder, hvorunder tagplader demonteres (+ genoplægges) og skotrendeblik udskiftes til aluminium eller zink. Denne udførelse anslås at kunne udføres for ca. kr. 14.500,-
Ad1. Forbedringer:	Jvnf. gældende restlevetidstabeller, har både skotrendebrædder og skotrendeblik, gennemlevet 50 % af den forventede levetid. Ovennævnte udførelse vil derfor medføre en forbedringsandel på 50 %

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ejerskifteforsikring oplyses, at have accepteret dækning af skaden, hvorved det reelt kun er selvriskobeløbet på kr. 5.000, KK søger erstatning for. Ejerskifteforsikringsselskabet xx, har imidlertid oplyst at man agter at gøre regres gældende mod BS.