

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14035

Besigtigelse d.	
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende oplysning om bagfald på taget over bygning C 2. Nedslidt tagbelægning på taget over bygning C. 3. Løst rulleskifte ved det NV- og SØ- lige hjørne.
Klagers påstand:	Regnvand stuver op på taget og løber ikke til afløbet på grund af bagfald. Utæt tag blev observeret første gang i august 2011, og derefter anmeldt til ejerskifteforsikringen. Taget blev afdækket interimistisk i april/maj 2012, og har været afdækket siden. Til den bygningssagkyndiges bemærkning om at ejer oplystet at taget var blevet tjæret 14 dage før huseftersynet, er klager helt uenig, da det ikke kunne ses som værende nytjæret i august 2011. Til den bygningssagkyndiges bemærkning om at der er sket mekanisk påvirkning af rulleskiftet i forbindelse med terrænreguleringer i området (mail af 27.12.2013) oplyser klager, at alt arbejdet er foretaget med håndkraft og at større maskiner ikke har været i området.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS beklager, at klager ikke har rettet henvendelse tidligere, og allerede ved skadens konstatering i august 2011. Klager forklarer, at tiden er gået på grund af den langsommelige behandling ved ejerskifteforsikringen. Ejer oplyser ved huseftersynet, at taget er blevet tjæret ca. 14 dage før. Dette er senere blevet bekræftet af den tidligere ejer. Henviser igen til væsentlige terrænarbejder i området, som efter det oplyste er udført i juni 2011. Arbejdet kan have medført rystelser på bygningen, og dermed revner i muren og løsrevne sten. BS kunne huske, at det var sol og tørt vejr ved huseftersynet og hunden legede på græsplænen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn, som dog ophørte i den sidste ½-time af besigtigelsen.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Manglende oplysning om bagfald på taget over bygning C Foto 3 Foto: 4 og 5 Der henvises også til klagers fotoserie fra februar 2011. Foto: 8	Bygningen er på 37 m², og opført i 1976 som garage og udhus med fuld kælder. Bygningen er opført med hulmure i facaderne. Formure er i hvide betonsten og afsluttet foroven med et rulleskifte. Bagmure i gasbetonelementer. Tagkonstruktionen er med fladt tag udført med bjælkespær, tagunderlag er krydsfiner og fremstår med den oprindelige tagpapbelægning. Ved besigtigelsen i dag var taget, til indledning, afdækket med presenning. Der stod en del vand på tagfladen og det kunne konstateres, at der var et lille fald mod det nordvestlige hjørne, mod tagnedløbet. Fra den sydlige facade til den nordlige var der et fald på ca. 3 cm og fra den østlige side og hen mod tagnedløbet var der et fald på ca. ½ cm. Efter afdækningen af tagfladen kunne det konstateres, at tagbelægningen lige omkring nedløbet var hævet ca. 1-2 cm så vand ville stuve op her og danne pyt omkring nedløbet. (se klagers fremsendte foto). Det kunne konstateres, at tagbelægningen var gennemgående repareret ved påføring af asfalttjære. Den oprindelige tagpap var stærkt foldet, og flere steder var den revnet og tjærelaget defekt. Den foldede tagpap medfører, at der opstår lokale lunger over det meste af tagfladen.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at forholdene omkring tagkonstruktionen (efter fjernelse af presenningen) var nogenlunde de samme i dag som ved huseftersynet i 2011- for nu godt 3 år siden. I Bygningsreglement fra 1972, som bygningen må antages at være opført efter, stilles der ikke krav til taghældning men alene til tæthed. Kravet om en hældning på 1:40 er først kommet senere. Folderne i den gamle tagpap medfører, at der opstår lunger som ved frost danner is som kan betyde øget slidtage på tagpappen, og dermed risiko for følgeskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	

	Vedrørende det generelle tagfald mener skønsmanden ikke, der er begået fejl eller forsømmelser, da det på tidspunktet for opførelsen af bygningen ikke var krav om tagfald. At tagbrønden står 1-2 cm for højt i forhold til det nærmeste område, mener skønsmanden ikke nødvendigvis kan afsløres ved en visuel besigtigelse. Forholdet omkring de lokale lunger burde være registreret i rapporten under 1.2 Tagfald og karakteriseret med K3. Fugtskjolderne på undersiden er en klar indikator på at der er en skade. Dette sammenholdt med tagets alder og generelle dårlige tilstand burde have skærpet den bygningssagkyndiges opmærksomhed.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	1. Udgifterne til etablering af tagfald (1:40) vurderes at koste Kr. 60.000,00 og omfatter etablering af nyt tagfald 1:40 ved oplægning af kileskåret isolering (Hardrock), og udførelse af skotrende langs tagkanterne. Gamle alukapsler og trekantlister fjernes og sternen forøges med ca. 10 cm og nye alukapsler monteres. 2. Udbedring af de lokale lunger vurderes at koste Kr. 42.000,00 og omfatter udlægning af 50 mm Hardrock på det eksisterende tagpap og afslutte med 2-lag ny tagpap med en skotrende langs alle tagkanter og inkl. nye alukapsler. Ved evt. ændring af tagfaldet har skønsmanden lagt vægt på, at det visuelle indtryk af bygningen herunder at stjernhøjden forbliver nogenlunde som den nuværende. Derfor er omkostningerne baseret på at anvende Hardrock (kileskåret isolering) og skotrender langs tagkanterne.
Ad1. Forbedringer:	1. Forbedringsdelen ved etablering af nyt tagfald udgør 100 %. 2. Forbedringsdelen ved udbedring af lunger udgør 80 %.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuel	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Nedslidt tagbelægning på taget over bygning C. Foto: 12 og 13 Foto: 4, 6, 7 og 8	Det skønnes at tagbelægningen er den oprindelige fra 1976 nu ca. 38 år gammel. Ved besigtigelsen i dag var hele taget afdækket med presenning, så der kunne ikke konstateres utætheder på undersiden, som var tør, men alene gamle fugtskjolder. Der blev målt fugtprocenter på mellem 15-19 procent. Klager oplyser at taget har været afdækket siden april/maj 2012. Efter aftagning af presenningen kunne det konstateres, at tagbelægningen er nedslidt. Den oprindelige tagbelægning er kraftig foldet og repareret med asfalttjære over flere omgange. I overfladen var der adskillige revner/huller i den udlagte asfalttjære, som indikerer, at der gennem årene har været utætheder.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at forholdene omkring taget var nogenlunde de samme i dag som ved huseftersynet i 2011- for nu godt 3 år siden. Men siden huseftersynet kan der være sket en udvikling i revnedannelserne i asfalttjæren i form af nye revner eller at gamle revner har åbnet sig. BS oplysninger om, at der kort før huseftersynet blev foretaget en overfladereparation med asfalttjære, kan have betydet, at overfladen ved huseftersynet har set rimelig intakt men med betydelige reparationer. Det var ikke muligt for skønsmanden at konstatere rådskader i tagunderlag eller spær.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	De ældre fugtskjolder på underside af tagplader med begyndende trænedbrydning som er registreret ved huseftersynet og karakteriseret med K1, burde have givet anledning til skærpet opmærksomhed på den nedslidte, foldede og reparerede tagbelægning I henhold til håndbogen er middellevetiden for tagpaptage med under 10 graders taghældning sat til 30 år. Og ved et næsten vandret tag som her, skønnes den reelle levetid at være noget kortere.

	Det er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have registreret den nedslidte, foldede og reparerede tagbelægning og karakteriseret forholdet med K3.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af den nedslidte og udtjente tagbelægning vurderes at koste Kr. 42.000,00 og omfatter udlægning af 50 mm Hardrock på det eksisterende tagpap og afslutte med 2-lag ny tagpap med en skotrende langs alle tagkanter og nye alukapsler. Hvis taget skal opfylde nugældende regler om tagfald 1:40, er udgiften som beskrevet under klagepunkt 1: Kr. 60.000,00. (Eksisterende spær og tagunderlag vurderes som sunde og uden skader).
Ad. 2. Forbedringer:	Forbedringsdelen på de kr. 42.000,00 er vurderet til 80 %, svarende til Kr. 33.600,00. Forbedringsdelen på udbedring og etablering tagfald 1:40, udgør 80 % af udbedringerne for den nedslidte tagbelægning lig med 33.600,00 og 100 % for den resterende del op til de 60.000,00 lig med 18.000,00 (ændret lovkrav). Forbedringsdel i alt Kr. 51.600,00. Selv om tilsvarende tage i dag skal udføres med fald 1:40, er det skønsmandens vurdering, at der er tale om en lovlig udført tagbelægning. Derfor mener skønsmanden, at en ændring til nugældende regler vil medføre 100 % forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Løst rulleskifte ved det NV- og SØ-lige hjørne. Foto: 9 og 14	Det kunne konstateres, at sten i rulleskiftet i skalmuren over det NV- og SØ-lige hjørne ligger løse og at der er lodret revne i den øverste del af skalmuren ved hjørnet mod NV. Der kunne ikke konstateres, at tagkanten over rulleskiftet skulle være utæt, som påstået af klager. Bortset fra midt på siden mod syd, men dette er over porten hvor der ikke er udført rulleskifte.
Ad 2. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at afgøre om stenene var løse ved huseftersynet. Med henvisning til de fremlagte fotos fra klager og bygningssagkyndige ses ikke de nu meget åbenbare defekter ved rulleskiftet ved hjørnet mod NV.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er registreret følgende: <i>3.1 Facader/gavle: K1 Mindre revnedannelser i ydervægge bl.a. over kælderdoor.</i> Med denne registrering, er det skønsmandens vurdering, at forholdet omkring revner i murværket er oplyst, og som eksempel kan ses nogle revner over kælderdoor. Det er åbenbart, at der er foregået en del aktiviteter omkring afdækning af taget blandt andet har alle sten i rulleskiftet ved det NV-lige hjørne været fjernet og genoplagt løst, derfor kan skønsmanden ikke vurdere tilstanden ved huseftersynet. På denne baggrund er det skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen vil i givet fald omfatte rulleskiftet mod SØ (2 sten) og rulleskiftet ved hjørnet mod NV og ommuring af ca. 1 kvm murværk omkring revnen ved hjørnet mod NV. Samlede udgifter skønnes til Kr. 8.000,00.
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en reparation.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.