

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14047

Besigtigelsesdato:	
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.)	
Til stede 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:	1. KK klager over, at der i tilstandsrapporten er anført, at tagbelægningen på henholdsvis litra A og B er anført med en levetid på over 10 år. KK har haft to fagmænd til at vurdere taget, og de finder, at taget har en kortere levetid end 10 år. 2. Taget på litra B er med skader som følge af, at der har været skåret spær over ved spærfod. Dette forhold er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket KK finder, det burde have været.
Klagers påstand:	1. KK finder, at de oplysninger, som er anført i tilstandsrapporten på side 6 af 17 under "Bygningsbeskrivelse" vedr. tagets levetid er fejlagtige oplysninger og meget misvisende. KK har i forbindelse med en erstatningssag fra ejerskifteforsikringen haft en taksator på besøg, og hans vurdering var, at taget var klar til udskiftning. Ligeledes har KK haft en anden fagmand til at vurdere taget, og han er kommet med samme konklusion – at taget har en korter levetid end de ti år, som er anført i tilstandsrapporten. 2. I forbindelse med at KK har inddraget en del af stueetagen i litra B til beboelse, er etageadskillelsen blevet rettet op og efterisoleret således, at der nu ligger ca. 300 mm isolering mellem beboelsen og tagrummet. I den forbindelse har KK konstateret, at to spær er savet over. KK har haft nr. 2 fagmand til at vurdere tagets restlevetid, og i den forbindelse registrerede de også, at taget på litra B havde en skade som følge af, at der var to spær, som var savet over ved spærfodrem. KK finder, at BB burde have registreret disse to spær i tagrummet over litra B, da den skade var synlig.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har i mail af 22. maj svaret KK, at vurderingen af taget på både litra A og B er gjort ud fra de

	restlevetidstabeller, som forefindes i "Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige" side 59 af 69. I denne levetidstabel er det anført, at betontagsten har en levetid på 80 år. BB vurderede, at taget på de to bygninger var fra opførelsestidspunktet – 1950. Dette vil sige, at tagene derfor er ca. 64 år gamle, hvilket betyder, at tagene har en restlevetid på over 10 år ud fra levetidstabellerne i "Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige". 2. Mht. forholdet vedr. skader på spær i litra B er det BB's opfattelse, at de skader, som har forekommet er "nogle mindre konstruktive problemer", som i øvrigt er udbedret på ejerskifteforsikringens regning. Den dokumentation i form af billeder, som KK fremlægger, er efter BB's opfattelse, efter skaden er udbedret. BB vurderer dog, at taget ikke har taget skade, ud over at "spær giver sig" over årene.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var lettere skyet. Temperaturen var ca. 14-16 grader og med svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt Ad 1. Tagbelægning levetid	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter, blev syns- og skønsmanden forevist taget på litra A, beboelsen, og litra B, udhus/ skur. Ejendommen er et traditionelt "landhus", opført i 1950 med et bebygget areal på 56m² og med kælder, stueetage og 1. sal. I forbindelse med beboelsen er der vinkelret bygget en sidebygning på, som oprindeligt har haft status som udhus/ vognport, men som nu fungerer som henholdsvis beboelse og garage. Sidebygningen er på 80 m². Begge bygningers tagkonstruktion er en traditionel hanebåndskonstruktion på 45 grader, belagt med betontagsten. Tagbelægningen vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1950 – altså 64 år gammel. Ved en besigtigelse udvendigt på tagfladerne kunne der registreres svag mosdannelse enkelte steder i overlæggene på tagstenene, samt at tagstenene smuldrer svagt i overfladen. Ved en besigtigelse indvendigt - primært i tagrummet over sidebygningen - litra B, forekom der en del manglende og løstsiddende understrygning.
Konklusion: Ad 1. Tagbelægning levetid	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB ud fra de retningslinjer, hvorledes tagbelægningen skal levetidsvurderes i henhold til "Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige" side 58, 59 og 60 har udarbejdet en korrekt tilstandsrapport. Levetidstabellen anfører, at betontagsten har en levetid på 80 år.
Fejl og forsømmelser: Ad 1. Tagbelægning levetid	Det er syns- og skønsmandens klare opfattelse, at BB ikke har begået en fejl ved at sætte tagbelægningens levetid på litra A og B på over 10 år.

	I "Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige" side 58 er der anført: <i>"Den bygningssagkyndige skal angive, om den pågældende bygningsdel må forventes at have en restlevetid på højst 5 år, mellem 5 og 10 år eller i længere tid end 10 år.</i> <i>Der vil i forbindelse med angivelse af restlevetiden i tilstandsrapporten blive indsat følgende standardtekster:</i> <i>• at der alene er tale om et opslag i en restlevetidstabel, der baserer sig på en gennemsnitsbetragtning med hensyn til de anvendte materialer,</i> <i>• at den bygningssagkyndige således ikke har foretaget et selvstændigt skøn, og</i> <i>• at den pågældende bygningsdel som følge af lokale, geografiske forhold mv. kan vise sig at have en kortere restlevetid.</i> <i>I praksis skal den bygningssagkyndige angive restlevetiden ved i HEWEB at vælge en af de følgende restlevetider: - Der henvises til side 59 i "Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige".</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 1. Tagbelægning levetid	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at udskiftning af tagbelægningen på litra A og B vil udgøre en samlet udgift på kr. 210.000,- inkl. moms, fordelt således: - Udskiftning af tagbelægning til ny tagbelægning med undertag kr. 180.000,- - Opsætning og nedtagning af stillads kr. 20.000,- - Bortkørsel af byggeaffald kr. 10.000,-
Forbedringer: Ad 1. Tagbelægning levetid	Som tidligere anført er taget oplagt i 1950, hvilket vil sige, at taget er ca. 64 år gammelt. I henhold til levetidstabellen har et betontag en levetid på 80 år. Restlevetiden for det omhandlende betontag er derfor ca. 16 år svarende til en restlevetid i procenter på 20 %. Ved en udskiftning af taget vil forbedringsandelen være ca. 80 %, svarende til kr. 144.000,-. Opsætning af stillads og bortkørsel af byggeaffald er ikke indregnet i forbedringsandelen.

Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 1. Tagbelægning levetid	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om, ikke var muligt.
Eventuelt: Ad 1. Tagbelægning levetid	Ingen yderligere bemærkninger.
Klagepunkt Ad 2. Skader på tag over litra B	Som tidligere anført er taget på litra B en traditionel hanebåndskonstruktion på 45 grader, belagt med betontagsten. Tagbelægningen vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1950 – altså 64 år gammelt. I tagfladen mod øst nærmest nordvendt gavl kunne der registreres en mindre lunke/ dal fra udhæng til kip. I tagrummet i litra B var etageadskillelsen rettet op ved påføring med firekanttømmer på siderne af de eksisterende etageadskillelsesbjælker og efterisoleret. Ved spærfodsrem ses der på flere spær boltet et stykke firekanttømmer på siden af spæret som forstærkning af spæret, da spæret er mørt og med begyndende nedbrydning. Ved to spær er det sidste stykke af spæret ned mod spærfoden savet af og erstattet helt med et stykke firekanttømmer. KK oplyser, at skaderne på spærene er udbedret i forbindelse med opretning af etageadskillelsen, og udgifter for det er afholdt af ejerskifteforsikringen.
Konklusion: Ad 2. Skader på tag over litra B	De lunke/ dale, som ses i tagfladen mod øst, vurderes at have været synlige i forbindelse med, at BB foretog sin besigtigelse for udarbejdelse af tilstandsrapporten, men at lunkene/ dalen ikke nødvendigvis skyldes skader på spærkonstruktionen. Det har ikke været muligt at vurdere, hvorvidt det har været muligt for BB at registrere skaderne på spær ved spærfodsrem, da hele etageadskillelsen er ombygget og renoveret af KK.
Fejl og forsømmelser: Ad 2. Skader på tag over litra B	Hvorvidt BB har lavet en fejl eller forsømmelse i forbindelse med udarbejdelse

	af tilstandsrapporten er ikke muligt at vurdere, da skaden er udbedret, og forholdene er ændret, efter at BB besigtigede ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 2. Skader på tag over litra B	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for opretning af de skader på spær, som kunne ses at være udbedret i forbindelse med afholdes af syns- og skønsforretning, vil dette udgøre en udgift på kr. 18.000,-.
Forbedringer: Ad 2. Skader på tag over litra B.	Der er ingen forbedring i opretning/ reparation af spærkonstruktionen. Forbedring er 0%
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 2. Skader på tag over litra B	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om ikke var muligt.
Eventuelt: Ad 2. Skader på tag over litra B	Ingen yderligere bemærkninger.