

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14051

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.)	
Tilstede 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):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad 1. Nedbrudte eternittagplader
Klagers påstand:	Eternittagpladerne B7 er kraftig delamineret og skal udskiftes hurtigt for at forebygge følgeskader. Efter overtagelse i 2010 bemærkede K.K, at taget var ”pletet”, men da der ikke stod noget i tilstandsrapporten, gik K.K ud fra at det var kosmetisk. I 2013 blev K.K opmærksom på, at der var kraftig delaminering af eternittagpladerne, værst på den østvendte tagflade. Taget er ellers velholdt og uden bemærkninger. Skaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har afvist at dække skaderne. K.K. mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af B.B.
Den bygnings-sagkyndiges forklaring:	B.B. Deltog ikke i syns- og skønsforretningen, men har tidligere afvist klagerne over tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet:	Sol - letskyet.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Nedbrudte Eternittagplader	Ejendommen er et sommerhus opført i 1997. Foto nr. 1, 2 og 3. Tagkonstruktionen er opbygget som et parallel tag, hvor indvendig loftbeklædning er parallel med udvendig tagbeklædning. Taget er på i alt 124 m² og består af 255 stk. B7 eternittagplader af fabrikat Cembrit og er oplagt med 20° taghældning. Taget er opbygget med ventilationsspalte langs tagfod og ved tagkip er der tætnet med asfaltimprægnerede bølgeklodser under vinkel-rygningspladerne. På tagfladerne kan der konstateres at 198 tagplader har afskalninger jævnt fordelt over pladerne. Der er begyndende afskalninger på underkant af pladen samt på overlægskant. Foto nr. 4. 49 stk. tagplader har mange afskalninger og begyndende kraterdannelser, pladeunderkant og overlægskanter er afskallet Foto nr. 5. Herudover er der 6 stk. tagplader der er stærkt forvitret. Foto nr. 6. På taget østside er der udskiftet 2 stk. tagplader. Rygningspladerne er forvitret og delaminering er begyndt på enkeltplader. Foto nr. 7. I området over badeværelse ved NØ hjørne kan der konstateres et større område med nedbrudte tagplader. Foto nr. 8. Cembrit oplyser at tagpladernes normale levetid er mellem 30 – 40 år, men tagplader fremstillet før år 2000 kan forventes at have en levetid på 25 – 30 år, men levetiden kan være længere eller kortere afhængig af vedligeholdelse og montage. En detalje som mangelfuld ventilation på pladernes bagside, hører til den montagefejl, som reducerer pladernes levetid mest. Tagpladerne der er oplagt i 1997 er nu 17 år gamle og den forventelige restlevetid for taget vil være ca. 13 år. Restlevetiden for de 198 beskadigede bølgeplader skønnes til ca. 5 – 6 år og de 49 tagplader skønnes at have en restlevetid på ca. 1 – 3 år. De resterende 6 tagplader skønnes kun at have kort restlevetid, afhængig af tøj og frost vejr. Restlevetiderne er fastsat ud fra erfaringsmateriale udarbejdet ved syn- og skøn under retssager omkring smuldrende tagplader, senest i 2010.

Ad 1. Konklusion:	Fugt fra husets indre skal kunne passere tagkonstruktionen uden risiko for skadelig opfugtning. Som tommelfingerregel skal ventilationsåbningernes areal være ca. 1/500 af det bebyggede areal. (Krav i bygningsreglementet siden 1966). Kravet er ligeledes, at ventilation skal være jævnt fordelt, således der ikke forekommer uventilerede områder over isoleringen. Ventilationskravet er ikke opfyldt, idet der er luftspalte langs tagfoden, men der mangler ventilation ved tagrygning, da det er et paralleltag. Det skønnes at tagets nedbrydning skyldes en måske mangelfuld/gennembrudt dampspærre kombineret med den utilstrækkelige ventilation af hulrum mellem tagpladerne og isoleringen/loftbeklædningen har været en medvirkende årsag til tagets fremskredne nedbrydning.
Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at den mangelfulde ventilation af taget ikke klart fremgår af tilstandsrapporten. En registrering der burde have medført en selvstændig K3 bemærkning under punkt. 8.11 ventilation. Teksten kunne have været følgende: Der er utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Note: Der er fare for misfarvning og skimmelvækst i tagunderlaget og den manglende ventilation vil forkorte eternittagets levetid, med heraf følgende skader på lofter. Det skønnes ud fra erfaringer i opstillet tilstandsdiagram for nedbrydning af eternittagplader, at der på besigtigelsestidspunktet har været en begyndende nedbrydning af tagpladerne svarende til beskrivelsen af de 198 stk. tagplader (Foto nr. 4) og nedbrydningen af de 6 stk. tagplader svarende til beskrivelsen af de 49 plader (Foto nr.5) Herudover ville de resterende tagplader have haft små begyndende afskalninger. Det er en fejl at tagpladerne med den begyndende nedbrydning ikke er medtaget i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftningen af tagpladerne inkl. stillads mv. skønnes at kunne udføres for: kr. 103.000. - inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønnes at være 50 – 60%
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen