

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14067

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 18. august 2014
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. At der ikke i BB's udarbejdede tilstandsrapport er anført, at taghældning er for lille.
2. At der ikke i BB's udarbejdede tilstandsrapport er anført, at der mangler ventilation af tagrummet.
3. At der ikke i BB's udarbejdede tilstandsrapport er anført, at der ikke forekommer redningsåbninger i 4 værelser.

Klagers påstand:

KK købte ejendommen for ca. 4 år siden og blandt andet på grundlag af den tilstandsrapport, som BB har udarbejdet. I forbindelse med at KK nu ønsker at sætte ejendommen til salg, har KK fået udarbejdet en ny tilstandsrapport af en anden bygningssagkyndig. I den nye tilstandsrapport er der tre forhold, som ikke er anført i den af BB udarbejdede tilstandsrapport, som blandt andet lå til grundlag for KK's køb af ejendommen.

1. I KK's nye tilstandsrapport er der anført, at taghældningen på både litra A og B er for lille. Dette forhold var også til stede i forbindelse med BB's besigtigelse af ejendommen, hvorfor KK finder, at det også skulle have været anført i BB's arbejdede tilstandsrapport.
2. I KK's nye tilstandsrapport er der anført, at der mangler ventilation i tagrummet. Dette forhold var også til stede i forbindelse med BB's besigtigelse af ejendommen, hvorfor KK finder, at det også skulle have været anført i BB's arbejdede tilstandsrapport. KK har efterisoleret mod uudnyttet tagrum med ca. 300 mm isoleringsgranulat, men dette ændrer ikke på, at manglende ventilation også skulle have været anført i KK's tilstandsrapport.
3. I KK's nye tilstandsrapport er der anført, at der mangler flugtveje i 4 værelser. Dette forhold var også til stede i forbindelse med BB's

	besigtigelse af ejendommen, hvorfor KK finder, at det også skulle have været anført i BB's arbejdede tilstandsrapport .
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB finder ikke, at forholdet skulle have været anført i tilstandsrapporten. BB har efter modtaget klage målt taghældningen og målt den til 24 grader på selve tagfladen og 22 grader på den afvalmede del af taget. Taget er projekteret med 22,5 grader jf. tegninger, indhentet ved kommunen. Det er ikke BB's opfattelse, at en bygningssagkyndig skal gradmåle tagkonstruktionen og slet ikke, når der ikke ses skader som følge af en lille taghældning. 2. I forbindelse med at BB foretog sin besigtigelse af ejendommen, forekom der 75 mm isolering på loft i tagrummet ned mod boligen. KK har efterfølgende efterisoleret med yderligere 300 mm granulat i tagrummet. BB er af den opfattelse, at der burde have været oprettet ventilation af tagrummet i forbindelse med, at KK foretog en efterisolering. Det er ligeledes BB's opfattelse, at den nye isolering dækker for ventilationen i tagrummet. 3. BB anerkender, at der mangler redningsåbninger fra 4 værelser. BB begrundet det med, at der ikke var krav til redningsåbninger, da ejendommen blev opført, men anerkender at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var regnfuldt og meget overskyet. Temperaturen var ca. 14-16 grader og med svag vind.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev der drøftet evt. indgåelse af forlig mellem parterne. Hvad angår klagepunkt 3 vedr. manglende flugtveje fra 4 værelser i boligen, er der indgået forlig. BB søger for at indhente tilbud på etablering

	af flugtvejsåbning i fire vinduer. Til denne syns- og skønsrapport vedlægges der forlig, som er underskrevet af begge parter.
Øvrige forhold:	Hvad angår klagepunkt 2, er forholdet anerkendt af ejerskifteforsikringen som forsikringsdækket skade. Selvrisikoen på kr. 13.000,- og mere end det som det koster at etablere ventilation i tagrummet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt Ad 1. Ikke tilstrækkelig taghældning.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter, blev syns- og skønsmanden forevist de omhandlende klagepunkter. Ejendommen er opført i 1960 med et boligareal på 140 m². Tagkonstruktionen er en traditionel gitterspærskonstruktion med en tagbelægning af vingetegl. Som undertag på litra A (beboelsen) forefindes høvlede og pløjede brædder, belagt med tagpap. Som undertag på litra B (garagen) er der en banevare af tagpap eller lignende produkt. Taget på litra B er nyere end taget på litra A, uden der dog kan sættes år på. Ved en besigtigelse i tagrummet kunne der ved en rørgennemføring i bræddebelægningen over litra A registreres fugt på brædderne. Ligeledes ses der fugt på underside af brædder under grat i sydøstlige hjørne af litra A. Taghældningen i tagrummet er målt på spær til 24 grader på begge bygninger. Udvendigt kunne det på litra B (garagen) ses en del afskalning på rygningss- og gratsten samt på få tagsten rundt på taget. På tegltag over litra A forekom enkelte afskalninger på tegltaget mod syd - havesiden.
Konklusion: Ad 1. Ikke tilstrækkelig taghældning	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at taghældningen ligger meget tæt på de 25 grader, som er minimumskravet, og at de skader, som ses på taget ikke skyldes taghældningen. De skader, som ses på rygning og grat på litra B, skyldes i væsentligste omfang dårlige rygningsssten. Fugtindtrængning i tagrummet vurderes at skyldes defekt inddækning ved rørgennemføring, samt defekt forskelling i grat.
Fejl og forsømmelser: Ad 1. Tagbelægning levetid	Det er syns- og skønsmandens opfattelse,

	at BB ikke har begået en fejl i forbindelse med udarbejdelse af sin tilstandsrapport. Dette begrundes med, at der ikke ses skader på tegltaget som følge af en lille taghældning, som kunne foranledige BB til at foretage en måling af taghældningen. De skader, som ses i rygning over litra B, vurderes med stor sandsynlighed at være opstået inden for de sidste år, da afskallingerne ser ud til at være ret nye. Ligeledes vurderes taghældning at være så tæt de 25 grader, at det ikke giver anledning til yderligere undersøgelser eller målinger.
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. 190.000,- fordelt således: - Udskiftning af tagbelægning til ny tagbelægning med undertag kr. 160.000,- - 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 1960, hvilket vil sige, at taget er ca. 54 år gammelt. I henhold til levetidstabellen har tegltage en levetid på over 100 år. Restlevetiden for det omhandlende tegltag er derfor ca. 50 år, svarende til en restlevetid i procenter på 50 %. Ved en udskiftning af taget vil forbedringsandelen være ca. 50 %, svarende til kr. 80.000. 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. Manglende ventilation i tagrum	Som tidligere anført er tagkonstruktionen et traditionelt sadeltag af gitterspær, hvor undertaget er udført med høvlede og

	pløjede brædder, belagt med tagpap. Gitterspærerne er afsluttet med en valm. Ved udhæng er der udført bræddebeklædning, som er tætsluttende. Der er efterisoleret med ca. 300 mm isoleringsgranulat i tagrummet. Under granulaten forekommer der ældre isoleringsbatts på ca. 50–75 mm. Der kan ikke registreres nogen form for ventilation af tagrummet.
Konklusion: Ad 2. Manglende ventilation i tagrum	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev det oplyst, at den granulat, som nu forefindes i tagrummet, er en isolering, som KK har fået udført. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at forholdet vedr. manglende ventilation i tagrummet også har været til stede i forbindelse med BB's gennemgang af tagrummet.
Fejl og forsømmelser: Ad 2. Manglende ventilation i tagrum	Manglende ventilation af tagrummet burde have været anført i KK's tilstandsrapport, uanset om der forekommer 75 mm isolering eller over 300 mm isolering i tagrummet. Selv om der ikke er tegn på skade i tagrummet som følge af manglende ventilation, skal sådan et forhold anføres i en tilstandsrapport.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 2. Manglende ventilation i tagrum	For etablering af ventilation af tagrummet kan der monteres ventilationsstudse i undertaget, og dette vil skønsmæssigt udgøre en udgift på kr. 7.500,-.
Forbedringer: Ad 2. Manglende ventilation i tagrum	Der er ingen forbedring i etablering af ventilation af tagrummet. Forbedring er 0%
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 2. Manglende ventilation i tagrum	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. Manglende ventilation i tagrum	Ingen yderligere bemærkninger.