

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 14103

Besigtigelse d.	18. september 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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlagtig beskrivelse af tagets restlevetid i tilstandsrapportens side 6 af 19.
Klagers påstand:	I forbindelse med udbedring af enkelte mindre skader på taget samt foretage en mosafrensning, blev KK gjort opmærksom på tagets dårlige stand af en tagfirma. Tagfirmaet mente at taget var så dårligt/nedslidt, at man ikke kunne gå og arbejdede på det. Ejeskifteforsikringen meldte tilbage, at taget var over 80 år gammelt og derfor burde have været udskiftet for længst iht. gældende levetidstabeller. Forsikringen mente derfor at tagets tilstand var forkert beskrevet i tilstandsrapporten på side 6, hvor det fremgik at tagets restlevetid var 10 år eller mere. Ejerskifteforsikringen dækker ikke en omlægning af taget, da der ikke er tale om en skade, men om almindelig slid og ælde. KK føler sig vildledt af BS tilstandsrapport, da KK nu står overfor en omkostning til et nyt tag på kr. 250.000 i stedet for de omkostninger på kr. 50.000, som de mindre reparationer og mosafrensningen ville have kostet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har ikke haft mulighed for besigtigelse af tagdækningen udefra, som følge af tagets højde over terræn (ca. 8 meter). BS har foretaget sit skøn ud fra de forhold der kunne observeres inde fra tagrummet, hvor der ikke kunne ses synlige utætheder i tagrummet – udover de i tilstandsrapporten nævnte. Ej heller kunne der konstateres unormale fugtaftegninger på trækonstruktioner i tagrummet, som gav indikation på utætheder i taget. Underside af eternitskiffer virkede tillige tør og god på undersiden. De visuelt tilgængelige forhold, gav derfor anledning til den konklusion, at tagdækningen kunne holde 10 år eller mere. Denne vurdering er dog ikke taget ud fra tagets faktiske alder, da BS ikke havde denne oplysning.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solring - ca. 20 + grad.
Øvrige forhold:	KK havde inden skønsforretning kunne afholdes iværksat renovering af eksisterende tagdækning. Ved skønsforretningen var det derfor ikke muligt ved selvsyn at kontrollere tagdækningen under de normale omstændigheder. SS besigtigelsesmulighed består derfor primært af de fotos SS havde anmodes KK om at foretage inden demontering af den gamle tagdækning blev påbegyndt. Herudover en visuel besigtigelse af et udvalg af eternitskiffer fra hver af husets 4 tagflader, som SS på forhånd havde bedt om ville blive bevaret på adressen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Fejlagtig beskrivelse af tagets restlevetid i tilstandsrapportens side 6 af 19.	Ved skønsmødet var det ikke muligt for Skønsmanden at konstatere faktiske påklagede forhold ved selvsyn, da arbejdet med renovering af tagdækningen allerede var i gangsat og oprindelig skiffereternittagplader, samt taglægter var demonterede. Da denne omstændighed var meddelt SS inden skønsmødet, var det aftalt at KK skulle foretage fotooptagelser udvendigt og indvendigt fra tagrum af de påklagede forhold inden tagarbejdet blev iværksat. Ydermere blev der udbedt om, at der blev gemt et antal skifferplader fra hver tagflade, så skiffereternit tagpladernes tilstand kunne konstateres i videst muligt omfang. Jvnf. BBR er huset opført i 1933. Tagkonstruktionen bærer præg af at have været den oprindelige fra huset opførelse og har en taghældning på ca. 25 grd.. Eternitskiffer tagdækningen må ligeledes antages at være den oprindelige fra husets opførelse og dermed nogle af de første eternitskiffertagplader fra dansk Eternit Fabrikker, som startede produktionen i 1927. Ved skønsmødet kunne oprindelig spærkonstruktion betragtes via åbning af tagvindue. Som det fremgår af foto nr. 3 og 4, samt af KK's egne fotooptagelser foto nr. 13, fremstår træværk i en intakt stand, uden væsentlige og betydende fugtskader. – Hvilket er i overensstemmelse med BS notetekst under skadesbemærkningen i pos 1.1 i tilstandsrapporten: K2 Mindre hul i tagplade mod syd/øst (hjørne) lysindfald ses i tagrummet. Note: Forholdet er i begrænset omfang og der kunne ikke konstateres fugt i underliggende konstruktioner. Generelt for alle de fremviste eternitskiffer (foto nr. 4 – 8), har de alge – og lavbegroninger, samt partielt tegn på mospudeforekomst. – Der kan ikke konstateres delamineringer i tagpladen, eller anden form for nedbrydning, ud over en almindelig forekommende aldersbetinget overfladeforvitring, som giver en "rå/ulden" overflade på oversiden. Skiffereternittagpladerne må karakteriseres som værende i god stand – alderen taget i betragtning. Kitningen mellem tagskifferne viser tegn på begyndende vedhæftningsslip, som kan være karakteristisk for eternitskiffer med denne alder. Hvilket er årsag til at enkelte tagskiffer åbner sig ved samlinger, som det ses

	på nogle fotos fra KK (foto nr. 11 og 12). Fra KK's fotooptagelser 9 til 17 ses eternitskiffertagets tilstand inden demonteringen. Det fremgår her, at de visuelt konstaterbare forhold ud fra de hengemte tagskiffer bekræftes, som beskrevet ovenfor. Tagdækningen bærer præg af et naturligt slid og ælde med mindre overfladeforvitring på oversiden. Endvidere mindre lav- og algevækster, samt partielt mospudebegroning – specielt på vest side. – Dog forekommer der enkelte steder vedhæftningssvigt i tagkitten, hvor der fremstår åbninger mellem tagskifferpladerne. Mosbegroning disse steder vil forværre en yderligere åbning mellem pladerne. – Vedhæftningssvigt opstår som regel primært på solbeskinnede tagflader, hvor der forekommer større temperatur udsvingninger, der påvirker tagkitten fra en relativ hård tilstand til smeltepunktet, hvor tagklitten reelt kan smelte væk. Alge- og mosbegroningen fremgår af BS tilstandsrapport under pos. 1.1: K1 Tagflader er alge- og mosbegrøede, se f.eks. mod nord, øst og vest. Note: Forholdet er i begrænset omfang og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i underliggende konstruktioner. Ud fra KK's fotooptagelser, kan der endvidere konstateres flere mindre skader i skiffereternnittaget, som har givet anledning til mindre fugtspor på underside tagdækning samt på lægter. – De punktvis skader der er påvist ved KK's foto, giver indikation på at skaderne er forårsaget af nedslag fra nytårsraketter gennem tiderne og ikke har sit udspring af en aldersbetinget skade. Det er uvist hvilken af disse huller BS har beskrevet i sin tilstandsrapport under pos. 1.1: K2 Mindre hul i tagplade mod syd/øst (hjørne) lysindfald ses i tagrummet. Note: Forholdet er i begrænset omfang og der kunne ikke konstateres fugt i underliggende konstruktioner. KK udtaler dog, at flere af disse skader ikke umiddelbart kunne ses, uden man kravlede længerer ud i hjørnerne af tagrummet, da disse skader befandt sig ude langs med udhæng, hvor tagrum spidser til. Ud fra KK's fotooptagelser (foto nr. 12), kan der konstateres at der tidligere har været foretaget en partiel udskiftning af 2 stk. skiffereternnitaagplader. Ligeledes bekræfter KK, at der ikke har været konstateret indtrængende regnvand i beboelsen fra de konstaterede utætheder/skader. – Hvilket tillige bekræftes af sælgers
--	---

	besvarelse under pos 2 i sælgeroplysningsdelen i tilstandsrapporten.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens overbevisning, at det aktuelle skiffereternittag var i en relativ god stand – ud fra tagets alder på nu 81 år og <u>at tagdækningen – ud fra et byggeteknisk og faglig vurdering, ville have været i stand til at fungere som en tæt regnskærm i mindst 10 år og mere.</u> Dog ud fra at de enkelte konstaterede defekter/huller var blevet udbedret tilsvarende, som det ses at have været sket tidligere på KK'S foto nr. 12. Hyppigheden for vedligeholdelse må dog forventes at skulle have været tiltaget med årene fremover – specielt som følge af aldersbetinget svigt i tagkitten. Det er Skønsmandens overbevisning ud fra mange års erfaring, at asbestholdige eternittagplader, som det aktuelle, har en holdbarhed der rækker betydelig længere end den der kan læses i diverse tabelopslags estimerede levetider. Disse tabelopslag er foretaget ud fra et forsigtighedsprincip og tager udgangspunkt i de værst tænkelige omstændigheder og forhold. Det er Skønsmandens overbevisning ud fra mange års erfaring, at afrensning af mos og alge begroinger på specielt skiffereternittagplader oftest kan medføre, at der fremkommer en hel del utætheder, da den sidste rest klæbeevne af tagkitten kan blive nedbrudt og udvasket under højtrykrensningen. Hvorefter der skal foretages en eftergåelse af samtlige tagpladesamlinger med en bitumenholdig asfaltkit – hvilket sjældent sker. Jvnf. BYG ERFA blad nr. 04 05 28 fremgår det blandt andet: Generelt betragtet øger begroinger ikke risikoen for skader, der kan have indflydelse på materialernes levetid. Det er Skønsmandens overbevisning ud fra mange års erfaring, at mange tagdækkere ikke er begejstret for at udføre afrensning af ældre skiffereternittagplader, da der for ofte forekommer en del reklamationer på utætheder efterfølgende. Samt ud fra risikoen for ødelæggelse af skiffereternittagpladerne ved betrædning under arbejdets gang, da tagpladerne med tiden kan blive lidt mere skrøbelige. – Denne lidt større skrøbelighed har dog ingen større indvirkning på tagdækningens ydeevne som regnskærm. – På denne baggrund er det skønsmandens indtryk at der oftest fra tagdækningsentreprenører anbefales en totaludskiftning af tagdækningen med henvisning til tabellevetider. Endvidere under henvisning

	til det rent praktiske element der foreligger i at eliminerer omkostningerne til fremtidig vedligeholdelse. (Arbejde med udbedringer på ældre skiffereternit tagplader bør derfor altid foretages på mindre gangplader med en skumgummibelægning udlagt ovenpå tagdækningen. Personbelastning fordeles hermed og beskadigelse ved gennemtrængning undgås derved)
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det er en "fejl" af BS, under sin besvarelse af afsnittet om "Tagets restlevetid" på side 6 i tilstandsrapporten, ikke har taget udgangspunkt i de af Huseftersynsordningens pålagte teoretiske tabellevetider. I denne teoretiske tabellevetid er levetiden sat til 50 år for eternitskiffer lagt med en taghældning under 35 grader. BS har i stedet taget udgangspunkt i en byggeteknisk, fagligt og konkret vurdering af tagdækningens faktiske tilstand vurderet indefra tagrummet, samt med kikkert fra terræn. Det er dog skønsmandens overbevisning og vurdering, at en angivelse af restlevetiden ud fra de teoretiske tabelopslag, <u>i det aktuelle tilfælde</u>, ville have været misvisende overfor en køber, men i særdeleshed urimelig overfor en sælger, som i mange tilfælde ville risikere at skulle give et betragteligt nedslag i salgsprisen, som følge af et misvisende tabelopslag. Det er ikke skønsmanden muligt at kunne vurdere, hvorvidt det kan anses for en fejl af BS ikke at have observeret alle de af KK senere påviste skader på tagdækningen, da disse forhold ikke længere var muligt visuelt at vurdere, efter tagdækningen helt var fjernet forinden afholdelse af skønsmødet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ud fra ovennævnte tages der kun udgangspunkt i udbedring af de påviste skader på taget – som det i øvrigt ikke med sikkerhed kan påvises at være forhold BS kan lastes for. Inklusive leje af lift og afdækningsmateriel, anslås omkostninger til udbedringer at kunne udføres for ca. Kr. 12.000,- Såfremt hele tagdækningen skulle udskiftes, kan det estimerede beløb fra KK på kr. 250.000 anses for at være dækkende for dette arbejde, inklusive stilladsomkostninger.
Ad1. Forbedringer:	Ud fra tagets tabellevetid, kan forbedringsandelen sættes til 80 %

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning, da man ikke anså skadesbegrebet for opfyldt, samt under henvisning til udløb af forventet levetid for bygningsdelen.