

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14154

Besigtigelsesdato:	Mandag den 9. februar 2015
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 / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der klages over, at tilstanden af taget er i langt ringere stand end gengivet i tilstandsrapporten.
-----------------------------	--

Klagers påstand:	Ad. 1.

Skønsmandens erklæring

Klagers påstand:	På den mere detaljerede gennemgang (s.13) fremgår det, at der har været utæthed i taget, men at dette er udbedret ved, at diverse tagplader er udskiftet i 2013. KL er således af den opfattelse, at tilstandsrapporten giver et misvisende billede af tagets tilstand. Med huller så store, at de er synlige med det blotte øje, er der ikke tale om en tilstand, som blot kræver almindelig vedligeholdelse, ligesom det er helt uden hold i virkeligheden at mene, at taget vil kunne holde i "10 år eller længere".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. I rapporten står klart, at taget er slidt med reparationer og vedligeholdelse må forventes. Ved besigtigelsen kunne ingen utætheder konstateres, så det er svært at se, det kan komme bag på KL. På den baggrund afvises kravet herfra.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ÷3° C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Der kunne konstateres følgende.	KL har påbegyndt en større renovering af ejendommen, bl.a. facader, nye vinduer, ny indvendig indretning og delvis nedtaget de oprindelige lofter, se billede 1 + 2. Selve tagdækningen er dog den oprindelige. Tagdækningen var delvis dækket af presenning, oplagt pga. tidligere vandindtrængen, primært ved skotrender, se billede 3. Ved besigtigelse udvendigt fra tagfod (stige) bemærkes spredt over tagfladerne nogle revnede tagplader. Disse var revnede i bølgetoppene og flere steder efterfuget udvendigt med ubekendt fugemasse, se billede 4-7. Stedvis bemærkes nogle udskiftede tagplader. Ved den indvendige besigtigelse fra tagrum ses hårfine revner flere tagplader i bølgetoppene, samt et enkelt lyshul – 10-15 mm i tagplade over stueloftet, hvor loftbeklædninger m.m. var nedtaget, se billede 8-10. Der bemærkes ikke lyshuller i tagpladerne, hvor der var gangbro. Det var ikke muligt /forsvarligt pga. glat tagflade og vind, at fjerne presenning helt ved syn- og skønsforretningen.
Konklusion.	Årsagen til de revnede tagplader skønnes primært at skruerne, der fastholder tagpladerne, er blevet strammet for "hårdt" i forbindelse med oplægningen (i 1972) og tagdækningen derfor ikke har en mulighed for at arbejde over årstiden. Risikoen for vandindtrængen er minimal, idet det er i bølgetoppene og typisk hårfine revner, der kan kun ske lidt fugt-/vandindtrængen ved tøbrud og voldsom slagregn.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Konklusion.	Det er ikke en korrekt udbedring af fugerevnerne, selvom det ses ofte. Revnede tagplader bør skiftes.
Fejl og forsømmelser.	BS har ikke udtalt sig om, at det konkrete tag skulle have en restlevetid på mere end 10 år. Den nævnte restlevetid på "10 år eller længere" er "blot et opslag i en levetidstabel", der er et tillæg til Håndbog for bygningssagkyndige og er kun ud fra materialevalg og har intet med det konkrete tag på det konkrete hus i tilstandsrapporten at gøre. Dette er forklaret i det grå tekstfelt på side 6 i tilstandsrapporten. Tabelværdien angiver levetiden for bølgeeternit tagplader med asbest til 80 år, og husets alder er kun 43 år, så BS har afkrydset korrekt. Det blev politisk bestemt ved lovændring i 2011, at tagets restlevetid skulle med i tilstandsrapporten, dog kun som tabelopslag fra materialer, og ikke ud fra det konkrete tag. Han har dog ramt bygning B, ved sin afkrydsning, frem for bygning A. På side 8/17 i tilstandsrapporten har BS skrevet: <i>Tagbelægning, som bølgeeternit fra opførelsen, fremstår generelt noget slidt i overfladen og flere tagplader ses med revner – overvejende fugerepareret.</i> <i>NOTE: Almindelig vedligeholdelse må forventes.</i> Forklaringen på en K-2 skade er jf. definition på side 8/17 i tilstandsrapporten:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	<i>Alvorlige skader</i> <i>Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.</i> Det er imidlertid syn- og skønsmandens opfattelse, at selvom alvorligheden af skaden for en K2 og en K3 skade er den samme. "Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid". Så er der om nævnt under K3 "Dette svigt risikerer, at medføre skader på andre bygningsdele". Dette er en mere forventelig korrekt følgevirkning ved revnet tagplader, og selvom BS ikke konstaterer direkte utætheder ved sin besigtigelse, burde karakteren derfor være K3. Vedrørende skadesteksten er den sådan set i orden, dog er noten lidt vildledende, idet det er syn- og skønsmandens opfattelse, at der burde være nævnt øget vedligeholdelse i stedet for almindelig. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at de revnede og hullede tagplader bør udskiftes.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostninger for udskiftning af 20-25 plader, 2 mand, 1 dag fra tagstige inkl. materialer kr. 10.000,-
Forbedringer.	Ingen, der er tale om reparation og ingen forøgelse af tagets samlede levetid.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen
Eventuelt:	Ingen