

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15103

Besigtigelse den:	29. september 2015 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	-
Bilag (herunder relevante tilbud):	Navn:
Dato:	
9. oktober 2015	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert taghældning til stråtag. Taghældning på 30 gr. (22 gr. i skotrender). Kan ikke på nogen måde forenes med et stråtag.
Klagers påstand:	1. Nyt tag med korrekt hældning for stråtag. Anslået beløb 450.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Forkert taghældning til stråtag. Taghældning på 30 gr. (22 gr. i skotrender). Kan ikke på nogen måde forenes med et stråtag.	Sommerhuset/boligen og udhuset er tækket med stråtag med en hældning på 30 gr., og der er to skotrender ved sommerhuset, som har en hældning på ca. 23 gr. Vedr. sommerhuset: Der er stedvist synligt bindejern på stråtaget mod nord og mod vest, hvor der er skotrende. Stråtaget er generelt nedslidt. Nuværende ejer har fået indsat metalplader i stråtaget for at tætte skotrenderne. Inde i huset er der fugtskjolder på loft i tagrum ved skotrender, og der er fugtskjolder på loft ved skotrender i stueplan og mod sydvest over mod udhuset. Der kan ikke måles fugt ved fugtskjolderne. Vedr. udhuset: Stråtaget på udhuset ser intakt ud, og der kan ikke måles fugt inde i udhuset.
Ad 1. Konklusion:	Stråtaget på sommerhuset er efter min vurdering så slidt, at det trænger til udskiftning. For at stråtaget skal have en normal forventelig holdbarhed, skal taghældningen være mindst 45 gr. Stråtag med en taghældning på 30 gr. har en betydelig mindre levetid, og der vil ikke - efter gældende regler - kunne udføres nyt stråtag med en taghældning 30 gr. i henhold til vejledninger for oplægning af stråtag. Det skal anføres, at stråtaget ikke kan få en taghældning på 45 gr. uden at få en dispensations for bygningshøjden. Ifølge oplysning ved syn og skøn er den tilladte højde for bygningerne 5 m.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke anført skader/fejl vedr. stråtaget. Det er min vurdering, at stråtaget på sommerhuset/boligen ved udførelse af tilstandsrapporten også har vist tegn på at være nedslidt, så der var nærliggende risiko for fugtskader/følgeskader i underliggende bygningsdele. Det er min vurdering, at det skulle have været beskrevet med karakteren K3 i tilstandsrapporten. Hældningen for stråtaget i skotrenderne er så lav, at

	det efter min vurdering burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K3 og følgende note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i underliggende konstruktion. Vejledende hældninger på stråtage er 45 gr. eller mere for at opnå en normal forventelig holdbarhed. Det er min vurdering, at såfremt man ikke har umiddelbar kendskab til vejledende hældninger vedr. stråtag/tagbelægning, skal man søge oplysning for pågældende produkt ved udfærdigelse af tilstandsrapport. Det er min vurdering, at taghældning på 30 gr. ved sommerhus og udhus er en væsentlig afvigelse i forhold til normalt kendte forskrifter/vejledninger for taghældninger på stråtag, og derfor burde det efter min vurdering i tilstandsrapporten vedr. taghældning have været anført med karakteren K1 og følgende note: Taghældning på 30 gr. nedsætter den forventelige levetid for stråtage væsentligt. Vejledende hældning for stråtage er mindst 45 gr., og nyt stråtag kræver derfor mindst denne taghældning. Det skal bemærkes, at i håndbogen for tilstandsrapporten, er der under pkt. 4,04-3 anført: "Afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter, hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid...." skal anføres i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslag over nyt stråtag på sommerhus med min. 45 gr. hældning 400.000 kr. Overslag over nyt stråtag på udhus med min. 45 gr. hældning..... 125.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer for sommerhuset anslås til 320.000 kr. Forbedringer for udhuset anslås til 100.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet