

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15087

Besigtigelsesdato:	xx
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	xx
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)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen bemærkninger
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Teglsten på taget har kraftige afskalninger og flere revnede sten
Klagers påstand:	1. Taget er nedbrudt i en sådan grad, at tagstenene skal udskiftes. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. KL har fremlagt tilbud på udskiftning af tag, sagens bilag 11. Omkostningen er på 300.000 kr, incl. moms, og KL har opgjort kravet i overensstemmelse med dette.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS anfører, at taget ikke nedbrydes indenfor overskuelig tid og at konstruktionen er forsynet med et godt PVC-undertag. BS opfatter tagstenene som en kosmetisk skal og småskader i denne giver ingen risiko for vandindtrængning. Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten med en K1-bemærkning. BS fastholder at rapporten er retvisende og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	18 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et moderne enfamiliehus, opført i et plan og med ensidig taghældning. Alle tage er udført som paralleltagskonstruktioner og kan ikke synes fra bagsiden. Tage er dækket med røde romertegl med dobbeltfals. Undertaget er en banevare. Taghældningen er mellem ca. 12 og 18 grader. Se oversigtsbillede 1 og 2.

	Ejendommen er beliggende i 2 række fra havet og er således i et udsat miljø med en del havgus og fugt i luften. I 2005 og 2008 blev der udarbejdet tilstandsrapporter for ejendommen. Tagkonstruktionen blev i disse beskrevet med en K2-bemærkning for afskalninger på tagsten mm. Rapporterne har ingen bemærkninger om taghældningen eller om dimensionen på afstandslisterne. KL købte ejendommen i 2013 på baggrund af en tilstandsrapport, hvor skaderne på tagkonstruktionen blev beskrevet med en K1-bemærkning. Rapporten har ingen bemærkninger om taghældningen eller om dimensionen på afstandslisterne. KL sætter ejendommen til salg igen i 2015 og får udarbejdet en ny tilstandsrapport hvor samme forhold beskrives med en K3-bemærkning. Rapporten har ingen bemærkninger om taghældningen eller om dimensionen på afstandslisterne. KL påklager divergensen mellem 2013-rapporten og 2015-rapporten til Nævnet og der udmeldes syn og skøn i sagen. KL har ikke konstateret følgeskader eller spor af indtrængende fugt i konstruktionen.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	<i>1. Teglsten på taget har kraftige afskalninger og flere revnede sten</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Tagfladen ses med en del afskalninger, mest på den vestvendte og den østvendte tagflade. Se foto 3 og 4. Teglstenene skaller i en sådan grad, at tagrenderne er delvist fyldte med afskallede flager. Se foto 5. På vestsiden af huset ses flere tagsten, der er flækkede og som tidligere - og uden held - har været forsøgt samlet med fugemasse. Se foto 6 og 7. Taghældningen på den sydvendte tagflade er opmålt til 18 grader. Se foto 8. Taghældningen på den øst- og vestvendte tagflade er opmålt til 12 grader. Se foto 9 og 10. Tagstenene kan umiddelbart vippes op og ved en kontrol under tagdækningen ses en del teglflager på undertaget og i falsene. Se foto 11. Det kan samtidig konstateres at afstandslisterne er 15 mm tykke. Se foto 12. Der ses ingen følgeskader eller spor af indtrængende fugt i konstruktionen. Der er paralleltag overalt så eventuelt indtrængende vand vil løbe ind i boligen.
Ad 1. Konklusion:	Både BS og KL forklarer, at der på ejendommen har ligget reservesten til udskiftning og at tidligere ejere antageligt har udskiftet tagsten ind imellem. Den tidligere ejer har haft opmærksomhed på tagets tilstand og på billeder, som BS har fremlagt til sagen

	fra bygningsgennemgangen i 2013, ses ingen løse flager på taget. Disse er med stor sandsynlighed blevet fjernet fra tagfladen og fra tagrenderne inden gennemgangen. Uanfægtet en sådan handling må der have været tydelige afskalninger på taget og flere revnede tagsten, jf. også K1-bemærkningen i tilstandsrapporten, hvor det anføres, at <i>"Der ses få revnede og skårne tagsten"</i>. Enslydende K2-bemærkninger er anført i tilstandsrapporter fra 2005 og 2008. Afskalningerne vurderes at have haft en kritisk karakter af væsentlig betydning for tagets restlevetid. Afskalningerne skyldes fugtophobning i stene og en mangelfuld udtørring af konstruktionen. Skadesbilledet ses ofte i sammenhæng med lave taghældninger og for tynde afstandslister mellem undertag og taglægter. Taghældningen på de øst- og vestvendte tagflader er lav. Ved skønsforretningen er den opmålt til 12 grader, mens taghældningen på den lidt stejlere tagflade mod syd er opmålt til 18 grader. Forholdene har været identiske ved bygningsgennemgangen. Teglsten kan normalt ikke lægges på tagflader med en hældning på under 25 grader, jf. Tegl 36 og de dagældende MB-blade. Enkelte specialsten kan anvendes ved taghældninger ned til ca. 18 grader, men teglsten kan ikke anvendes ved taghældninger på 12 grader. Taghældningen er tydeligt lavere end det normalt anbefalede og afskalningerne på taget må forventes at henlede opmærksomheden på netop taghældningen og afstandslisternes dimension. Taghældningen kan umiddelbart måles, mens en kontrol af afstandslisternes dimension forudsætter, at en enkelt tagsten løftes og skubbes til side. Den bygningssagkyndi-
--	---

	ge kan ved afslutningen af gennemgangen uden videre vride stenen på plads. Taget efterlades intakt og uden spor fra undersøgelsen. Afstandslisterne er 15 mm og er flere steder opfugtede da teglafskalninger på undertaget forhindrer den indtrængende fugt i at blive bortledt normalt. Afstandslisterne skulle på opførelsestidspunktet have en tykkelse på minimum 25 mm, jf. Tegl 36 og de dagældende MB-blade. Det er en principiel vurdering, og det må overlades til Nævnet at afgøre, om en så <i>simpel kontrol</i>, på en så <i>tydelig indikation</i>, af et <i>kendt problem</i> er omfattet af kravene for den normale bygningsgennemgang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaderne på tagstenene skal anføres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. <i>1.1 Tagbelægning</i> i en retvisende tilstandsrapport. Skadesbeskrivelsen skal være: <i>K3 / Enkelte revnede tagsten, bl.a. på den vestlige tagflade. Revnerne er forsøgt lukket med elastisk fugemasse men samlingerne er ikke tætte.</i> <i>En del tagsten på alle tagflader ses med afskalninger i stenenes overflade. Brændhuden er ødelagt og der ophobes fugt i stene.</i> Skaden er delvist beskrevet i tilstandsrapporten men med anvendelse af karakteren K1. Tilstandsrapporten er ikke retvisende i beskrivelsen af skaden. - - - Den lave taghældning skal anføres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. <i>1.2 Tagfald</i> i en retvisende tilstandsrapport. Skadesbeskrivelsen skal være:

	<i>K3 / Tegltaget er oplagt med lavere hældning end der normalt anbefales for tegltage.</i> <i>Note: Taget på tagfladen mod øst og vest er oplagt med en hældning på 12 grader og den sydvendte tagflade har en hældning på 18 grader. Tegl kan normalt kun anvendes som tagdækning ned til ca. 25 grader. Den lave taghældning øger risikoen for utætheder og forstærker afskalningerne på teglstenene. Tagets levetid forkortes.</i> Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten der således ikke er retvisende i beskrivelsen af forholdet. - - - De tynde afstandslister skal anføres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 1.8 Spær/lægter i en retvisende tilstandsrapport. Skadesbeskrivelsen skal være: <i>K1 / Tegltaget er oplagt med tyndere afstandslister end der normalt anbefales for tegltage.</i> <i>Note: Afstandslister skal sikre, at vand på undertaget kan bortledes korrekt uden at opfugte konstruktionen. Afstandslisterne er 14 mm tykke, normalt anvendes afstandslister på min. 25 mm tykkelse. Den lave taghældning og de tynde afstandslister øger risikoen for utætheder og forstærker afskalningerne på teglstenene. Tagets levetid forkortes.</i> Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten der således ikke er retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring omfatter en udskiftning af taget, herunder montering af et nyt, fast undertag med tagpap.

	En lokal servitut pålægger ejendommen, at taget skal dækkes med teglsten - det er derfor nødvendigt at etablere et egentligt paptag på de lave taghældninger som underlag for teglstenene, der alternativt ikke vil kunne oplægges på den lave taghældning. Omkostningen til den nye tagdækning anslås til 380.000 kr, incl. moms for tegltag, paptag og nødvendig tildannelse af tagfod og sternkanter. Hertil skal lægges en omkostning til stillads på ca. 20.000 kr, incl. moms. Den samlede omkostning anslås til ca. 400.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Tagets restværdi opgøres iht. Skafor's levetidstabeller, Forsikring & Pension, oktober 2001. Restværdien sættes til 76 %. (Tegl, SfB (47)-1 / 25 år / udsat miljø). Forbedringsværdien er 24 %, svarende til 91.200 kr, incl. moms. Der beregnes ikke forbedringsværdi af omkostningerne til stillads.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Fotobilag / journal 15087

Foto nr. 1 Oversigtsbillede, set fra syd. Taghældningen på tagfladen er opmålt til 18 grader

Foto nr. 2 Oversigtsbillede, set fra øst. Den sydvendte tagflade (foto 1) ses til venstre i billedet. Taghældningen på den østvendte tagflade er opmålt til 12 grader

Foto nr. 3 Afskalninger, her på tagfladen mod vest

Foto nr. 4 Afskalninger, her på tagfladen mod øst

Foto nr. 5 Der ses flager af tegl i alle tagrender

Foto nr. 6 Revnede tagsten, tætnet med fugemasse, her på tagflade mod vest

Foto nr. 7 Revnede tagsten, tætnet med fugemasse, her på tagflade mod vest

Foto nr. 8 Taghældning på den sydvendte tagflade målt til 18 grader

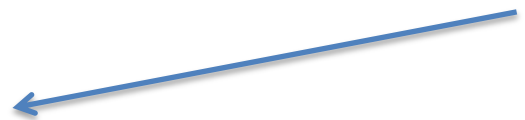


Foto nr. 9 Taghældning på tagfladen mod øst og vest opmålt til 12 grader

Foto nr. 10 Taghældning på tagfladen mod øst og vest opmålt til 12 grader

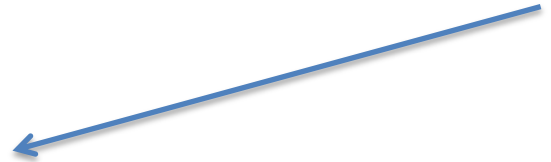


Foto nr. 11 Store mængder afskallede teglflager i falsen mellem teglstenene og på undertaget

Foto nr. 12 Afstandslisterne måles til en tykkelse på 15 mm