

SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

Besigtigelsesdato:	xx
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.S.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.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 Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	xx
Datering, navn og underskrift:	xx xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende fuglegitter ved tagfod.
Klagers påstand:	1. På husets nordvestside, mangler der ca. 8-10 meter fuglegitter. De manglende fuglegitre har medført ophold af en husmår, som har forårsaget skader på undertag, isolering mv. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og KK har dermed ikke haft muligheden for at undersøge, hvorvidt de manglende fuglegitre, havde betydning, og dermed få dette udbedret inden overtagelsen af huset. Kravet er en udbedring af forholdet samt følgeskader – i alt ca. 100.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS kan umiddelbart ikke huske om der ved besigtigelsen, i forbindelse med huseftersynet, var fuglegitre eller ej, men har efterfølgende, ved senere besigtigelse, kunne konstatere fuglegitter langs størstedelen af tagfoden, men er dog enig i, at der mangler ca. 8-10 meter fuglegitre mod nordvest. BS forklarer at eftersynet ved flere bygningsdele skal foretages stikprøvevis, men hæfter sig ved at en udbedring af de manglende fuglegitre må ligge under bagatelgrænsen (5.000 – 8.000 kr.) BS vil dog gerne, pr. kulance, betale for montage af de ca. 8-10 meter fuglegitre, men ikke for følgeskaderne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let regn, ca. 10 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Ejendommen er et sommerhus fra 2008, opført i træ. Taget er beklædt med sorte betontagsten, oplagt på undertag af banevare. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær, som "loft til kip" og er dermed en lukket konstruktion. På husets vestside, er der bygget et udhus, i samme stil og med samme materialer som selve sommerhuset.
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Manglende fuglegitre ved tagfod.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Langs udhæng / underbeklædning, ses der rester af isolering og undertag, samt i nogen grad dyreekskrementer – formentlig fra en husmår (foto 3). Spalten her er ca. 1,5 cm og er udført som en ventilationsspalte. Ved gavlene, ses der nederst ved udhænget, mindre trekantede åbninger. Umiddelbart skønnes der lukket bag disse åbninger (foto 4). Mod nord, ved gavlen mellem selve sommerhuset og udhuset, ses der nederst ved tagfoden en større åbning, hvor fuglegitteret er "klemt" af en zinkinddækning (foto 5). Ifølge KK har husmåren ikke haft ophold på loftet over udhuset. På gavlen mod vest, i området over udhusets tag, er der mindre åbninger mellem betontagsten og selve sternen. Åbningerne er forsøgt tætnet med gummi-fuge, ligeledes er de yderste sten fuget sammen (foto 6). Langs tagfoden er der generelt udført fuglegitre (i PVC), dog mangler der mod vest og nord, i område udfør spisestue og opholdsstue, i nogen grad fugtegitre – i alt ca. 10 meter (foto 7+8). I begge skotrender, dels mod nordvest og mod nordøst, ses der flere sunkne og knækkede betontagsten, der mod nordvest, har medført en åbning ind til undertaget (foto 9+10). Ved skotrenden er der generelt udført tætning med skumbølgeklodser.

	Såfremt en betontagsten nederst ved tagfoden løftes, kan man dels se at der ikke er udført fuglegitter, men også se huller i undertaget (foto 11). Indvendigt på lofterne under de områder hvor der mangler fuglegitter, er der ingen tegn på skader, som følge af eventuelle utætheder eller lign. Generelt ser lofterne pæne ud (foto 12).
Ad 1. Konklusion:	Ifølge oplysninger fra en skadedyrs-bekæmper, kan en husmår trænge ind i åbninger svarende til et hønseæg, altså en åbning på ca. 3 cm. Ved tagflader kan husmåren være i stand til at skubbe / løfte på tagstenene, for derved at trænge sig ind. Såfremt der er opsat fuglegitter langs tagfoden, vil dette naturligvis besværliggøre adgangen for husmåren, men det er ikke nødvendigvis en "garanti", for at den ikke kan komme ind. Dette kræver en mere robust sikring, typisk i form af aluminium eller stål. Denne forklaring underbygges ligeledes i BYG-ERFA blad nr. (99) 95 04 24, som bl.a. nævner tagsten som en af de tagdækninger, der giver en lettere adgang for bl.a. husmåren. Skadedyrsbekæmperen oplyser at en husmår godt kan have haft sit ophold i ca. 1-2 år, inden der kommer betydelige synlige tegn, og disse tegn er netop typisk isolering, ekskrementer mv. i udhænet. Der er på taget generelt flere steder hvor en husmår kan få adgang til undertag mv., bl.a. ved skotrenderne, hvor der er flere sunkne sten, og deciderede åbninger ind til undertaget, men også langs tagfoden, i de områder hvor der ikke er monteret fuglegitter. De skader der er på undertaget vil være skjulte, og der vil ved en stikprøvevis undersøgelse, evt. ved at løfte enkelte sten, ikke nødvendigvis vise sig synlige skader.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I en retvisende tilstandsrapport burde BS med karakteren <i>K1</i> nævne de manglende fuglegitre som en <i>forbrugeroplysning</i> suppleret med en note om risikoen for indtrængen af bl.a. fugle. Idet der på størstedelen af tagfoden, er monteret fuglegitre, findes der dog ikke særlig grund til at BS skulle observere de manglende fuglegitre mod nord og vest. Såfremt der var synlige tegn på ophold af husmår, evt. i form af ekskrementer, mineraluld mv. ved udhænget, skulle forholdet have været nævnt med karakteren <i>UN</i> med en forklarende note om at der var tegn på ophold af husmår, og at dette forhold, burde undersøges nærmere. Det kan dog ikke bevises at der ved BS besigtigelse i juni måned 2014 var disse tegn, netop fordi disse forhold ofte først ses 1-2 år efter husmåren er kommet ind. I tilstandsrapporten er der under pkt. <i>1.1 Tagbelægning / rygning</i> anført: <i>(K1) Ved skotrenden på bagsiden af huset ses flere afskårne tagsten som har forskubbet sig.</i> <i>Note: Tagstenene bør limes til nabosten. Ved limning i falsen skal hele falsen fyldes med lim.</i> <i>(K2) Over vinduet i den vestlige facade, ca. midt for, ses en tagsten som er revnet.</i> Begge skader indikerer at der har været åbninger i tagbelægningen, og altså givet en husmår mulighed for adgang, andre steder end ved tagfoden. Det skønnes ikke at de manglende fuglegitre alene er skyld i at en husmår har sit ophold i tagkonstruktionen, hertil er der andre skader på taget, som kunne have en medvirkende årsag.
------------------------------------	--

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af de manglende fuglegitre skønnes at kunne udføres for ca. 5.000 kr. incl. nødvendigt stillads. For at kunne vurdere udbedringsudgifterne på eventuelle følgeskader på undertag, isolering og evt. dampspærre, vil det kræve en nærmere undersøgelse, bl.a. ved at demontere tagsten, hvorfor omkostningerne hertil ikke er beregnet.
Ad 1. Forbedringer:	Montering af fuglegitre, skønnes ikke at medføre forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BS har tilbudt pr. kulance, at betale for montage af de manglende fuglegitre, men ikke for eventuelle følgeskader. KK har afvist dette.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. xx

Foto 1 Oversigtsbillede set fra sydøst

Foto 2 Oversigtsbillede set fra nordvest – bemærk udhuset til højre i billedet.
De røde stiplede streger indikerer ca. områderne uden fuglegitre.



Foto 3 Langs ventilationsspalten i udhænget er der synlig isolering, undertag og ekskrementer.

Foto 4 Åbninger ved gavle – umiddelbart skønnes der dog lukket bag disse.



Foto 5 Ved sommerhusets gavl, er fuglegitteret klemmt, og der er en åbning ind til taget.

Foto 6 Åbninger mellem tagsten og stern, der er tætnet / fastholdt med fuge.
Under åbningerne er der udført inddækning og undertag.

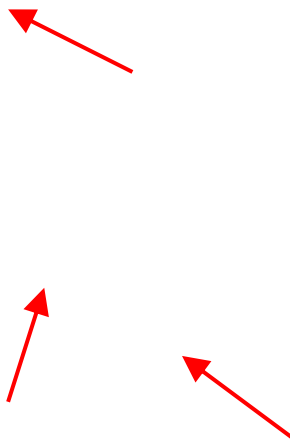


Foto 7 Område hvor der er udført fuglegitter i PVC.

Foto 8 Område med manglende fuglegitter.

Foto 9 Langs skotrender er der flere løse og sunkne tagsten

Foto 10 Knækket tagsten i skotrenden, hvor der er åbent ind til undertaget.

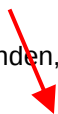


Foto 11 Hvis man løfter en tagsten ved tagfoden, kan man se huller i undertaget.

Foto 12 Der er ikke indvendigt tegn på skader, som følge af husmårens ophold.

