

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15173

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget torsdag d. 4. februar 2016 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 11.30
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Foto som bilag.
Datering, navn og underskrift:	Dxx
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Zinktage på kviste (i alt 3 stk.) er ikke udført med tilstrækkeligt fald, hvorved regnvand bliver liggende på kvisttaget og langsomt beskadiger underliggende bygningsdele. 2. Utæthed ved sideskotrender til Velux-vindue i badeværelse.
Klagers påstand:	KK kan registrere ved at se ud af tagvinduer over kviste, at der ligger vand på zinkkvisttage – 3 kviste. KK har konstateret fugt og skimmeldannelse i et af lofterne til en af kvistene. I et andet loft til en anden kvist buler tapet på loftet. KK finder, at BB i tilstandsrapporten burde have beskrevet, at der er meget ringe fald på kvisttagene, og at der kan ligge vand på zinken. KK finder tillige, at dette forhold har været der i længere tid og ikke er opstået pludseligt (i tidsrummet mellem udarbejdelse af tilstandsrapporten og til KK overtager ejendommen). KK har indhentet tilbud, som lyder på kr. 93.750,- for udbedring og opretning af zinktag, som er det beløb KK gør erstatningskrav på overfor BB. KK trækker klagepunkt 2 vedr. skade i inddækning omkring Velux-vindue, da skaden er udbedret.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB skriver i brev til KK, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, og at forsikringsselskabet ikke har vagt at gøre regres mod BB. Tilstandsrapporten er en visuel skadesrapport og var retvisende på tidspunktet for rapportens udarbejdelse BB forklarer yderligere, at skaden ikke har været muligt at konstatere ved den bygningssagkyndiges første besigtigelse, fordi inddækningen ved normal besigtigelsesmetode ikke var tilgængelig, og

	der ikke indvendigt var synlige indikationer på skader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var solskin Temperaturen var ca. 1-3 grader og næsten vindstille.
Øvrige forhold:	Klagepunkt 2, omhandlende skade i inddækning omkring Velux-vindue, udgår. Velux-vindue inkl. inddækning er udskiftet og kan derfor ikke vurderes af syns- og skønsmanden. KK har søgt ejerskifteforsikringen om erstatning. Ejerskifteforsikringen har anerkendt det anmeldte skadesforhold. Pga. af kvisttagenes aldre nedskriver ejerskifteforsikringen erstatningsbeløbet til 20% af udbedringsbeløbet svarende til kr. 18.750,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt Ad 1. Zinktage på kviste er ikke udført med tilstrækkeligt fald	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist klagepunktet. Tagkonstruktionen er et traditionelt sadeltag af hanebånd med ca. 45 graders hældning. Tagbelægningen på selv taget er et ældre tegltag uden undertag. Der forefindes tre "kviste med fladt tag" på ejendommen. To styk mod nord og en mod syd. Kvistene inkl. zinktaget vurderes at være fra ejendommens opførelse – 1933. Kvisttage kunne besigtiges fra tagvinduer i loftrum over hanebånd. Tagbelægningen på kvisten er af zink, udført med stående dobbeltfals. Taghældningen på kvistene er ca. 3-5 grader. Pga. zinktagenes aldre på over 80 år og mange års varme- og kuldepåvirkning, fremstår zinken bulet, hvilket har forårsaget lunger, hvor der står vand. Indvendigt er loftet over kvisten udført som rørpudsede på tætsiddende ru forskallingsbrædder. Lofterne er med tapet, som er malet. KK har i forbindelse med deres undersøgelse at loftets beskaffenhed løftet/ fjernet lidt af tapetet. Bag tapet kan der konstateres skimmeldannelse og fugtskjolder. Der er foretaget fugtmålinger på kvistlofter, og der kunne ikke konstateres væsentlig forhøjet fugt i lofter, som indikeret utætheder i zinktagene.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at zinktagenes beskaffenhed har været den sammen i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.

	Der vurderes ikke at de skader i form af defekt tapet på lofter til kviste, som ses indvendigt, har været til stede i forbindelse med BB's besigtigelse af ejendommen. Disse skader er forårsaget af KK. Det er dog syns- og skønsmandens vurdering, at pga. zinktagenes alder og beskaffenhed trænger zinktagene til en udskiftning.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået en fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Begrundelse: At der forekommer buler i ældre zinktage er ikke ualmindeligt og forekomme ofte i ældre zinktage. Zinktage med dobbeltstående fals må udføres med ned til 3 graders hældning, hvilket taget på kvisten også vurderes at være udført med. Den skimmeldannelse, som KK finder bag tapet på kvistlofterne har ikke været mulig for BB at konstatere. For at kunne registrere sådanne forhold kræver dette et destruktivt indgreb. Der foretages ikke destruktive undersøgelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter. I det tilfælde, at BB havde foretaget fugtmåling på kvistloftet, ville dette ikke have indikeret utætheder på zinktaget. Den fugt, som kunne måles i forbindelse med syns- og skønsforretningen skønnes at være forårsaget af, at kvistetaget ikke er isoleret og forårsaget af kondensdannelse i konstruktionen. Hvis der forekommer utætheder på zinktagene til kvistene, vurderes dette at skyldes alm. ælde og kan være opstået efter BB's gennemgang af ejendomme for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at udskiftning af zinkbelægningen på kvisttagene også vil medføre udskiftning af underliggende bræddebeklædning. Det er ikke nødvendigt at hæve taghældningen, men taget bør efterisoleres i forbindelse med udskiftning af zinktaget. Tilsvarende skal de rum, hvor der

	forekommer kvistlofter ryddes for møbler, således at tapet på lofter kan fjernes, og lofterne renses for skimmel. Herefter kan ny malerbehandling udføres. Udskiftning af zink på kvisttagene vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 20.000,- pr kvist - for alle tre kviste i alt 60.000,-. Heraf er der afsat kr. 10.000,- til leje af stillads. Der er i udskiftning af zinktaget ikke indregnet udgifter til efterisolering. Opretning af lofter til kviste vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 4.000,- pr loft – i alt for alle tre lofter kr. 12.000,-
Forbedringer:	Henset til at zinktagene på kvistene vurderes at være over 80 år gamle, og zinktage har en levetid på mellem 60-80 år, vurderes forbedringsdel ved udskiftning at udgøre 90%, svarende til kr. 45.000,- Udgifter til stillads kr. 10.000,- er ikke medtaget i udregning af forbedringsandelen. Lofter til kvisttagene vurderes tilsvarende at være af ældre dato og trænger generelt til ny overfladebehandling, men dog brugbare. Forbedringsandelen skønnes at være 50%, svarende til kr. 6.000,- .
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev det drøftet, om der evt. kunne opnås et forlig mellem parterne, hvilket der ikke kunne.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 15173

Nordvendt facade med to af de tre kviste.

Sydvendt facade med en kvist i tagfladen.

Nærbillede af kvist mod nord.

Zinkkvisttag mod nord, hvor der ses mindre buledannelse på zinktaget.

Zinkkvisttag på mindre kvist mod nord, hvor der ses mindre buledannelse på zinktaget.

Zinkkvisttag mod syd, hvor der ses mindre buledannelse på zinktaget.

Billede af kvistloft – kvist mod syd.

Tapet på kvistloft, som er slået fra og har givet en revne i samlingen.

Mindre stykke tapet er fjernet, og der ses skimmeldannelse på de pudsede lofter bag tapet.

Fugtmåling i kvistloft, som ikke viser væsentlig forhøjet fugt i loftet.

Fugtmåling i kvistloft, som ikke viser væsentlig forhøjet fugt i loftet.