

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16021

Besigtigelsesdato:	25.04.2016
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / B.B.)	
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 murermester xx Den bygningsagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over, at tagdækningen på huset ikke er en Decra tagdækning (metalplader), som nævnt i tilstandsrapporten, men nogle plastikplader af ukendt fabrikant.
Klagers påstand:	I tilstandsrapporten (både feb. 2013 og feb. 2014) står følgende oplyst om husets tag: Decra metalplader på ældre skifertag. Forventet resterende levetid: 10 år+. Da KK var blevet oplyst om, at taget var lagt i 2006, og KK ved, at Decra giver 30 års garanti, købte KK med sindsro huset. Imidlertid viste det sig ved det voldsomme snefald og efterfølgende storm i slutningen af november 2015, at KK's tag ikke kunne stå distancen. Flere tagplader revnede under snebyrden, adskillige rejste sig og en enkelt knækkede helt af. Ved den efterfølgende besigtigelse viste det sig, at taget er af plastik – ikke metal, og derfor dømt til en resterende levetid på: 0. KK har efter storm- og sneskaden haft adskillige håndværkere til at vurdere taget – både forsikringens udsendte og håndværkere, KK selv har rekvireret. Alle som én, har de øjeblikkeligt kunnet se, at taget var af plastik. At taget er et andet end beskrevet har stor indflydelse på husets værdi, og havde KK vidst, at husets tag var af plastik og med en resterende levetid på 0 år, havde KK ikke købt huset, undtagen med et tilsvarende afslag i prisen.

	Da KK er dårligt gående, har KK aldrig selv været oppe på taget. KK har haft håndværkere til at reparere tag og skorsten ifølge de mangler, der var nævnt i tilstandsrapporten, allerede inden KK officielt overtog huset.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har afvist forholdet. Han anerkender, at det er et fejlskøn, men det ikke er åbenlyst, idet tagpladen ligner Decra tagplader. Derudover nævner BB ved syns- og skønsforretningen, at plastplader også har en lang levetid, bl.a. nedbrydes plastik som bekendt ikke i naturen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt – sol – 5°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
1. Ad 1. Der klages over, at tagdækningen på huset ikke er en Decra tagdækning (metalplader), som nævnt i tilstandsrapporten, men nogle plastikplader af ukendt fabrikant.	Tag blev besigtiget fra stige ved tagfod. Mod syd var en større del af tagfladen dækket af presenning, efter der var sket nogle skader og vandindtrængen ved det større snevejr og efterfølgende tøbrud i november 2015. Billede 1. Ved den visuelle besigtigelse fremstod tagdækningen som en sort/grå pladebeklædning, med nopret overflade. Der bemærkes endvidere en del mos og lavdannelser, der gjorde tagdækningen noget "spættet". Billede 2 + 3. Ved den visuelle besigtigelse ligner tagpladerne umiddelbart en Decra beklædning. Det er en meget normal anvendt tagdækning, udlagt på ældre eternitskiffertage, som her. Ved nærmere undersøgelser kan dog ses at nærværende tagplader har en lille kant forneden, i forhold til Decra tagplader. Ved prøvebankning på tagpladerne fremstod de hårde, men uden metallyd og den nederste kant skønnes ikke helt så hårde som på Decra metaltagplader. Tagdækningen er afsluttet ved tagfoden med zinkinddækning, der skjuler undersiden af tagpladerne. Billede 4. Ved vindskederne ved gavlene ses gult purskum og tagpladernes afslutning her ses blot fuget mod vindskeden, hvorved der sker opfugtning af træværk, udhængsbrædder m.m. Billede 5 + 6. Indvendig kan det ses, at afstandslisterne til den nyere tagdækning er fastgjort gennem eternittaget ned i spærene med skruer. Billede 7.

Ad 1. Konklusion:	BB har gjort et fejlskøn, idet tagpladerne nu efterfølgende har vist sig at være overfladebehandlede plastplader af ubekendt type og art, og ikke Decra tagplader, som nævnt i tilstandsrapporten. Det er imidlertid syn- og skønsmandens opfattelse, at tagpladerne visuelt ligner et Decra tag så meget, at det er et fejlskøn, der kan ske ved en ordning som Huseftersynsordningen, der beror på en visuel gennemgang af bygningen, ved brug af enkelte tekniske hjælpemidler. Det lægger ikke op i ordningen, at der skal foretages stikprøve eller lignende ved tagpladerne, når de synes som et Decra tag. Syn- og skønsmanden har heller ikke kendskab til det anvendte produkt, og det er heller ikke syn- og skønsmandens opfattelse, at det er kendt i branchen, at der findes disse produkter, og de kan anvendes ved tagrenoveringer.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen vedr. Decra tagplader. Det er imidlertid syn- og skønsmandens opfattelse, af forholdet med skumafslutningen ved vindskederne burde være benævnt i tilstandsrapporten, under pkt. 1.5.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.5, K2 <i>"Afslutning ved tagplader er afsluttet med purskum, frem for korrekt afskæring/inddækning.</i> <i>Note: Forholdet kan medføre opfugtning/skade af underliggende udhængsbrædder m.m."</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af vindskede og montering af korrekt inddækning til 2. bølger, f.eks. med Wakaflex skønnes til kr. 20.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Sættes levetiden af vindskeder m.m. til 40 år er forbedringen: 10 år/40 år = 25%.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

FOTOS

J.nr. 16021



Foto 1 visende tagfladen – syd – delvis presenning



Foto 2 visende tagfladen – syd



Foto 3 visende tagplader – Mos og lav



Foto 4 visende zinkafslutning ved tagfod



Foto 5 visende porskum ved afslutning mod vindskede



Foto 6 visende opfugtet træværk



Foto 7 visende gl. eternittag, nye afstandslister m.m. fastskruet til spær