

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16024

Besigtigelsesdato:	Onsdag, den 11. maj 2016, kl. 15:00
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:	<i>1. BS oplyser i tilstandsrapporten at taget ikke er oplagt iht. oplægningsvejledningen</i>
Klagers påstand:	1. BS oplyser med en K3-bemærkning i tilstandsrapporten at taget ikke er oplagt iht. oplægningsvejledningen. Oplysningen er <i>ikke</i> korrekt, jf. dagældende oplægningsvejledning fra november 1969, fremlagt som bilag 4. Oplysningen medfører, at ejerskifteforsikringsselskabet afviser dækning af en skade ved begge gavle med henvisning til at taget er behæftet med en K3-bemærkning. KL's krav er dækning af udgifter til en reparation af utætheder og rådskader ved begge gavle. Omkostningen opgøres til ca. 95.000 kr, incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS fastholder bemærkningen som god forbrugeroplysning og mener at tilstandsrapporten er retvisende. Klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et enfamiliehus i 1 plan med uudnyttet tagetage. Se foto 1. Huset er opført i 1970 og taget er dækket med skifereternit. Taghældningen er målt til 25 grader og der er ikke anvendt undertag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. BS oplyser i tilstandsrapporten at taget ikke er oplagt iht. oplægningsvejledningen
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Huset er opført i 1970 og taget er dækket med skifereternit. Taghældningen er målt til 25 grader og der er ikke anvendt undertag. Tagkonstruktionen er tør og der ses ikke skjolder på spær eller lægter efter indtrængende fugt. BS har fremlagt billeder fra huseftersynet, der dokumenterer, at fugtigheden i spærkonstruktionen blev målt til 12 %, hvilket er meget lavt. KL har konstateret utætheder omkring begge gavle og en tømrer har konstateret rådskader ved taglægternes endestykker, i udhængsspær og omkring bagsiden af sternen. Se foto 2 og 3. Skaden skyldes utætheder ved zinkinddækningen ved begge gavle. Se foto 4. Huset er opført i 1970 og både tag og inddækninger er oplagt i overensstemmelse med Dansk Eternits oplægningsvejledning fra november 1969, fremlagt af KL som sagens bilag 4. Tagkonstruktionen er forsynet med en gangbro, der stopper 3 spærfag fra gavlbeklædningen. Tagkonstruktionen er isoleret med granulat, der dækker spærhovedet. Se foto 5. Tagfladen er ret og konstruktionen "hænger" ikke omkring gavlene. Udvendigt ses ingen tegn på skader. Se foto 6.
Ad 1. Konklusion:	Rådskaderne i de to gavle kan ikke iagttages fra gangbroen. Se foto 7. Skaderne kan kun konstateres såfremt man

	kravler i spærerne fra gangbroen til gavlbeklædningen, hvilket er udenfor Huseftersynsordningens omfang. Der ses ingen indikationer på skader i tagrummet. Utæthederne kan ikke konstateres fra ydersiden. Der ses ingen indikationer på utætheder i konstruktionen. Forholdene skønnes at have været identiske ved huseftersynet i maj 2015.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Utæthederne kan ikke konstateres fra gangbroen og der er ingen udvendige indikationer på skader. Forholdet kan derfor ikke forventes at fremgå af en retvisende tilstandsrapport. Utætheder ved eternittage med lav taghældning er et kendt problem og derfor foreskrives undertage ved taghældninger under 34 grader. Tilstandsrapporten skal derfor indeholde en bemærkning om dette, da taget ikke kan forventes at være helt tæt i overlappene. Eternittaget er ikke oplagt i overensstemmelse med <i>nugældende</i> oplægningsvejledninger, der må anses for at bygge på fælles viden og erfaringer med produktet. Udfra en teknisk risikobetragtning er oplysningen relevant og korrekt, uanset foreskrifterne i den <i>dagældende</i> oplægningsvejledning. Tilstandsrapporten vurderes derfor at være retvisende i beskrivelsen af taget.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden udbedres ved at fjerne begge gavlbeklædninger og udskifte eternitskiferplader og taglægter i de skadede områder. Udbedringsomkostningen anslås til ca. 95.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsandelen sættes derfor til 0 %.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Fotobilag / journal 16024

- Foto nr. 1** Oversigtsfoto, bygning A, set fra syd
- Foto nr. 2** Rådskader i gavlspær og taglægter ved begge gavle
- Foto nr. 3** Opfugtning af gavlspær og taglægter ved gavlen
- Foto nr. 4** Inddækninger af zink begge gavle. Ingen umiddelbare tegn på utætheder
- Foto nr. 5** Gangbroen stopper 3 spærfag fra gavlen. Loftet er efterisoleret med granulat
- Foto nr. 6** Tagfladen er helt ret - gavlene "hænger" ikke. Der ses ingen tegn på utætheder

Foto nr. 7 Billede af gavlbeklædningen fra enden af gangbroen.
Opfugtningen og rådskaden kan ikke konstateres herfra