

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 16048

Besigtigelsesdato:	1. juni 2016
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud) :	Ingen udover fremsendte.

xx	den.8.6.2016	Navn: xx
----	--------------	----------

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1: For lav taghældning, med forkert anvendt undertag på Litra B (udhus), har medført fugtskader indvendigt i udhus.
Klagers påstand:	KLa overtog ejendommen den 15. nov. 2015. Ved

	overtagelsen, samt under gennemgangen før købet bemærkede KLa selv, at der var fugtmisfarvninger på væg og lofter i udhuset 2 steder. Dette var ikke nævnt i tilstandsrapporten og blev ikke tillagt betydning, da det kun var et udhus. Den 10. januar 2016 opdager KLa at det drypper gennem taget i udhuset ved de to steder der tidligere var blevet observeret fugtmisfarvninger. Denne hændelse sker hver gang det regner kraftigt. Det er KL's påstand, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet omkring taghældning er undervurderet i karakterfastsættelsen med K1 og burde have været K3. Endvidere, at der skulle have været gjort bemærkninger til at undertaget var udført som banevare og ikke som et fast undertag. – Ydermere, at der kunne konstateres fugtmisfarvninger/skimmel på loft og vægge 2 steder i udhuset. Der er fremført påstand fra KLb om, at der tidligere har været udført en tilstandsrapport fra 2007, der har beskrevet de påklagede forhold korrekt. SS: <i>Dette er ikke korrekt, da der ikke i officielle arkiver findes nogen yderligere tilstandsrapporter, ud over den af BS udarbejdet. KLb har nu trukket påstanden tilbage.</i>
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS afviser klagen, da han i sin tilstandsrapport har beskrevet den for lave taghældning: 1.2 Tagfald: K1 Tagfaldet er mindre end anbefalet. Note: Da der er undertag er risikoen for utætheder minimal. Producenten anbefaler min 14 graders taghældning. BS kunne ikke ved sin besigtigelse observere nogen indikation er på utætheder. Det vil sige, ingen fugtmisfarvninger eller skimmelangreb. BS afviser ikke at der kan have været tale om enkelte forvitrede tagsten, men i så fald mener BS, at dette høre under "mindstekravbegrebet" Herudover har BS anført i sin rapport flg. Under pos. 1.10 Undertage/understrygning: K1 Undertaget i tagudhænget (tagrenden) er forvitret af solens UV stråler.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, let skyet og ca. 20 grader.

Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. For lav taghældning, med forkert anvendt undertag på Litra B (udhus), har medført fugtskader indvendigt i udhus.	Foto 1: Ejendommen Colbjørnsensvej 23, 4800 Nykøbing F. Ejendommen er opført i 1900. Foto 2: Litra B – Udhus, hvorom der er klaget over for mangelfuld udført tilstandsrapport. Bygningen oplyses opført i 1988. Tagdækningen er udført med ler falstegl lagt med anvendelse af en undertagsdug af ukendt fabrikat. Foto 3: Udhuset er opdelt i to rum, hvor der i begge rum kan konstateres fugtmisfarvninger på loft og vægge med skimmelignende udseende. Foto 4: Vægge og lofter er i begge rum udført med gipsplader, der er malede. Foto 5: Bygningens taghældning ses tydeligt at være under de normalt anbefalede 25 grader for tagdækning med lertegl. Foto 6: Gradmåler viser en taghældning på 4 grader. Foto 7: Enkelte tagsten - specielt ved gavl, har negativt fald på 1,2 grader. Foto 8: Ved tagfod, kan det konstateres at der er anvendt undertagsdug – Fabrikatet og type kan ikke umiddelbart fastslås. Men virker umiddelbart af en god kraftig kvalitet. Foto 9: Ved løft af tagsten ved tagfod, kan det konstateres at undertaget ikke er monteret på et fast underlag, men spænder fra spær bjælke til spær bjælke. Ved tagstens løft kan der konstateres en (for) tynd liste mellem undertag og taglægte, som må antages at være en kileskåret afstandsliste, så den er tynd for neden og formentligt tykkere højere oppe på taget. Afstandslisten lader lige akkurat indtrængende vand slippe under nederste taglægte – så længe der er fri passage og ikke tilfyldt med blade og mindre partikler. Foto 10: Ca. midt på tagfladen kan der konstateres en enkelt tagsten med forvitret og afskallet overflade. Foto 11: Ca. 2 – 3 andre tagsten har mindre ubetydelige forvittringer i overfladen.

	Foto 12 & 13: Tagstenene virker fortsat – generelt i god stand – udover de få ovenfor nævnte. Foto 14: Flugtning fra tagfod indikere at der er et relativt jævnt fald, de fleste steder. Tagfladen har dog enkelte deformationer, hvor der er tendens til bagfald. I tilstandsrapporten har BS gjort flg. Bemærkninger omkring Litra B's tagkonstruktion: 1.2 Tagfald: K1 Tagfaldet er mindre end anbefalet. Note: Da der er undertag er risikoen for utætheder minimal. Producenten anbefaler min 14 graders taghældning. 1.10 Undertage/understrygning: K1 Undertaget i tagudhænget (tagrenden) er forvitret af solens UV stråler.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at den meget lave taghældning på udhuset, er årsag til de konstaterbare forvittringer på enkelte tagsten, som følge af større fugtbelastning, når afvandingen af tagfladen forløber langsommere. Det er skønsmandens vurdering, at den meget lave taghældning er årsag til at regnvand trænger ned gennem tagstenene og ned på undertagsdugen. Det er skønsmandens vurdering, at et manglende fast undertag under undertagsdugen, samt den lave hældning af undertaget (de fleste producenter anviser min. 11 grader) er årsag til at indtrængende regn under tagstenene, trænger videre ned gennem undertaget og loftet. Selvom undertage i princippet er vandtætte, så vil undertagets evne til at modstrå vandgennemtrængning være væsentligt reduceret under en lavere taghældning end anvist. I det der kan opstå lunkedannelser, hvor der kan ophobes vand, hvilket stort set ingen undertagsduge kan klare mere end i kortere tid (timer). Med tiden vil evnen til at kunne være "vandtæt" blive svækket, hvorved vand fra lunkedannelser vil trænge i gennem umiddelbart efter vandpåvirkning (Teltdugeffekt). Det er skønsmandens vurdering, at vandgennemtrængningen har fundet sted gennem en årrække i større eller mindre omfang, men har tiltaget det sidste års tid. Det er skønsmandens vurdering, at fugtmisfarvningerne på loft og vægge, i en eller anden udstrækning, har været visuelt konstaterbare under BS besigtigelse den 6.11.2015.

	Det er skønsmandens vurdering, at vandgennemtræningen i en eller anden udstrækning har fundet sted, under forrige ejers ejerperiode – (Jvnf. købers oplysning om fugtmisfarvningernes tilstedeværelse før køb). Hvorved det må antages, at sælgeroplysningernes besvarelse under pos 2.1 i tilstandsrapporten, ikke er i overensstemmelse med faktisk forhold.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten har BS angivet den for lave taghældning med karakteren K1, samt foretaget et fagligt skøn, som fremgår af BS notetekst: <i>"Da der er undertag er der minimal risiko for utæthed"</i>. I bagklogskabens klare lys, må det erkendes, at denne advarsel om risiko har været begrundet. Der foreligger derfor en advarsel til køber om at: Taghældning er for lav, samt at der foreligger en minimal risiko for utæthed. Det er dog skønsmandens vurdering, at BS har begået fejl ved: • Undervurderet risikoen for reduceret levetid af lerteglet med tagets ekstreme lave hældning. • Utilstrækkelig undersøgelse af undertagets beskaffenhed og udførelse ved løft i nederste tegl. (Det skal bemærkes at banevare, som det aktuelle, godt kan anvendes på et fast underlag og dermed tilgodese DUKO's krav til "fast undertag" – Endvidere skal det bemærkes, at undertagsduge i banevare godt kan tilgodese DUKO's krav til kl.H uden fast underlag) • Overset funktionsduligheden for undertagsbanevare lagt under 5 grader. • Overset fugtmisfarvninger på loft og væg i udhus og dermed ikke tillagt disse betydning for vurdering af tagets tæthed. • Overset, at enkelte tegl havde tendens til afskalninger i overfladen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten som følger: Med hensyn til taghældningen: K2: Lertegl på udhus er oplagt væsentligt under den

	normalt anviste fra teglproducenter. Der er endvidere enkelte tegl med mindre afskalninger i overfladen. Note: Den lave taghældning medføre langsommere afvanding af teglstenen, hvorved der vil være reduceret restlevetid for tegltaget, som følge af risiko for frostskafer i de periodevis mere optugtede tagsten. Hvilket må antages at være årsagen de allerede forvitrede tegl. Med hensyn til undertaget: K3: Undertaget under de oplagte falstagsten, er oplagt under den af producenten anviste min. taghældning på 11 grader. Desuden overholder afstandslister mellem tegl og undertag ikke gældende dimension. Note: den lave hældning under 5 grader giver anledning til risiko for lunkedannelser, hvor der kan ske "teltdugseffekt" og undertaget i disse områder kan blive utæt. Med hensyn til fugtmisfarvninger indvendig til skur: K2: Der kan konstateres fugtmisfarvninger indvendigt i udhuse 2 steder. Note: Fugtmisfarvningerne, må antages at stamme fra vandgennemtrængning i tagkonstruktionen som følge af den lave taghældning.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da tagkonstruktionen reelt er fejl konstrueret, skal der udføres en ny som kan anvendes til den lave taghældning. Der foreligger et tilbud fra et tømrerfirma på demontering af eksisterende tag og udførelse af et nyt tag med tagpap. Samt indvendigt malerreparation på i alt kr. 34.162,50 Dette tilbud kan accepteres som dækkende for forholdets ubedring.
Ad1. Forbedringer:	Jvnf. gældende afskrivningsregler for et 28 år gammelt lertegl, udgør forbedringsandelen 10 % Jvnf. gældende afskrivningsregler for en 28 år gammelt undertagsdug, udgør forbedringsandelen 55 % Da omkostfordelingen til udbedring af tegltag og undertag ca. udgør 50 % til hver, kan <u>den samlede forbedring sættes til 32,5%</u> Der er ikke medregnet for evt. yderligere forbedring af, at BS har anført problemer med tegltaget i sin tilstandsrapport.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen.

--	--