

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16083

Besigtigelsesdato:	5. september 2016.
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
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)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	
Datering, navn og underskrift.	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlkonstruktion, nederste del af begge skotrender. 2. Utilstrækkelig fald, ved nederste tagsten ved udhus. 3. Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen. 4. Aftræksrør ført gennem undertag uden tætning. 5. For lille taghældning på hovedhuset.
Klagers påstand:	Udbedring af de anførte fejl og mangler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Uden destruktive indgreb er der ingen tegn på skader som følge af den valgte konstruktion. Ad. 2. Der er undertag og uden destruktive indgreb er der ingen tegn på følgeskader. Der er ingen kommentarer til de øvrige klagepunkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, +20°C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1.Fejlkonstruerede skotrender:	Ejendommen er et enfamiliehus, opført 1965. Der er i 2012 opført en tilbygning. Tilbygningen er en vinkelbygning. Det tidligere tag på hovedhuset var beklædt med bølgeeternit. I forbindelse med tilbygningen er det tidligere tag ændret til glaserede falstagsten, oplagt på diffusionsåben undertagsdug. Skotrenderne er udført som alurender. Den nederste del mod tagrenden er udført med tagpap. Ved skønsmødet var der en mindre lunke i skotrenden mod vejen. I forbindelse med planlagt malerbehandling er en del af udhængsbrædderne blevet fjernet. Her har det vist sig, at der er fugtaftegninger på træværket under skotrenden. Før fjernelse af udhængsbrædderne var der ingen synlige tegn på utætheder i skotrenderne.
Ad 1. Konklusion:	Løsninger med tagpap frem for zink eller alu har tidligere været hyppigt anvendt, navnlig til reparationer. Konstruktionen skal være tæt. Der er ingen bestemmelser om, at en tagpapsløsning ikke må anvendes. Den lave taghældning gør, at det er ekstra vigtigt, at hældningen er tilstrækkelig til, at vandet ledes til tagrenden. Den aktuelle utæthed skønnes at stamme fra lokalt bagfald og utilstrækkeligt overlæg til alu skotrenden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kræver destruktivt indgreb (nedtagning af udhængsbrædder) for at kunne konstatere, at der er utæthed ved skotrenden. Skotrenderne er udført i forbindelse med tilbygningen i 2012. Tilstandsrapporten er udført 2013. Det kan ikke afgøres, om der ved besigtigelsen for mere end 3 år siden var synlige tegn på svigt ved den nederste del af skotrenden. Lunken i skotrenden er ikke beskrevet i taksatorrapporten.

	Det skønnes på denne baggrund, at BB ikke har begået fejl og forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Der er endnu ikke indhentet tilbud på udbedring af skotrenderne. Omkostningen til udbedring af begge skotrender skønnes at udgøre kr. 30.000,-. Ejerskifteforsikringen har anerkendt at dække udbedringen af de 2 skotrender, dog med fradrag af selvrisiko 2 x 10.000 kr = kr. 20.000,-.
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om reparationer, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 2. Utilstrækkelig fald på tagsten ved udhus:	Udhuset er opført 2012. Taget har énsidigt fald. Tagdækningen er glaserede tagsten, oplagt med undertagsdug. Ved den nederste del af taget er der oplagt en krydsfinérplade. Undertaget ligger oven på krydsfinérpladen. I forbindelse med undersøgelse af en gennemdrypning er den del af loftbeklædningen i udhuset blevet nedtaget. Her har der vist sig synlige tegn på opfugtning. Ved tagfladen ses, at den nederste række tagsten har et meget lille fald. Det vil kræve yderligere destruktivt indgreb for at fastslå, hvori fejlkonstruktionen består. Det skønnes dog, at undertaget, som ligger oven på krydsfin'erpladen ikke afvander til tagrenden. Der mangler måske et fodblik.
Ad. 2. Konklusion:	Utætheden øger risikoen for destruktivt angreb af råd/svamp i de opfugtede bygningsdele. Der bør snarest ske en udbedring.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Der har været gennemdrypninger, men det kan ikke afgøres, om der har været synlige tegn på følgeskader ved gennemsynet i 2013, ca. 1 år efter, at udhuset blev opført. En nærmere undersøgelse ville have været et destruktivt indgreb, hvilket er

	uden for Huseftersyndordningen. Det skønnes på denne baggrund, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt..
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Der er endnu ikke indhentet tilbud på udbedringen. Det skønnes, at udbedringen vil omfatte nedtagning af de nederste rækker tagsten, udskiftning af krydsfinerpladen, etablering af undertag, som føres til fodblik, med afvanding til tagrenden. Tagsten genoplægges. Omkostningen til udbedringen skønnes at udgøre kr. 20.000,- Ejerskifteforsikringen har anerkendt at dække skaden, dog med fradrag af selvrisiko kr. 10.000,-
Ad. 2. Forbedringer.	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 3. Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen.	Tagrummet er stort set utilgængeligt. Der er ikke udført gangbro og der er en meget snæver lofthøjde. Fra adgangslemmen ses, at vindbrædderne er ført op til undertaget. Der ses dog lys flere steder. Det diffusionsåbne undertag klarer en mindre del af ventilationskravet. Den øvrige del skal klares ved ventilation af tagrummet. Ved inspektion fra loftlemmen ses ingen tegn på fugtskader. Undertaget er uden skimmeldannelse og træfugtigheden er målt til 12%. hvilket er normalt for årstiden. Besigtigelse fra loftlemmen giver ikke anledning til at vurdere, at der skulle være et problem som følge af utilstrækkelig ventilation.
Ad 3. Konklusion.	Besigtigelsen giver ikke anledning til at skønne, at ventilationen i tagkonstruktionen er utilstrækkelig.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser.	Konklusionen er, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med klagepunktet.

Ad. 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Klagepunktet kræver ingen udbedring.
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 4. Aftræksrør ført gennem undertag:	Tømrermesteren har anført, at et aftræksrør er ført op gennem undertaget uden tætning i form af fast underlagsplade eller afvandingsrende.
Ad. 4. Konklusion:	Ad. 4. Gennemføringer i undertaget skal være tætte. Ved manglende tæthed er der risiko for følgeskader.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at den manglende tæthed ikke er bemærket.
Ad. 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	1.0 Tagkonstruktion. 1.10 Undertag K3 Manglende tæthed omkring aftræksrør op gennem undertag. Note: Der mangler tætning i form af fast undertagsplade eller afvandingsrende.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætning omkring aftræksrør kr. 5.000,-.
Ad. 4. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 5. For lille taghældning:	Tagdækningen på det oprindelige hovedhus var bølgeeternitplader med den foreskrevne minimumshældning på 15 grader. I forbindelse med om- og tilbygning er tagbelægningen ændret til glaserede falstagsten. Taghældningen er uændret. I den tilgængelige del af tagrummet er der ikke set tegn på følgeskader.
Ad. 5. Konklusion:	Fabrikanten af tagstenene kræver en minimumshældning 20 grader for at opretholde garantien. Skader kan f.eks. være frostska- der. At ændre taghældningen vil være meget omkostningskrævende, hvorfor husejeren i 2012 antagelig har valgt at løbe den meget lille risiko, der er forbundet med hældningen for de glaserede tagsten.

	Falstagsten har meget tætte samlinger. Kombineret med et undertag, er risikoen for utæthed yderst beskeden.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Ifølge håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige er BB ikke forpligtet til at opmåle taghældninger. I håndbogen anføres under afsnit 4: Som tekniske hjælpemidler anbefales den bygningssagkyndige at medbringe: (blandt andet) • Vaterpas i kort udgave til stikprøvevis tjek af fald på gulve og tilsvarende målinger. (Det er en god idé, at der i vaterpasset er indbygget en vinkelmåler til stikprøvevis kontrol af taghældninger, hvis man ikke på anden måde foretager denne kontrol). Det er altså håndbogens anbefaling, at der foretages stikprøvevis kontrol af taghældninger. Taghældningen fremgår også af bygningstegningerne. De oprindelige tegninger kan hentes på kommunens web-lager. Det er således en fejl, at BB ikke har bemærket den mangelfulde taghældning.
Ad. 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	1.0 Tagkonstruktion 1.2 tagfald K1. Taghældningen på det oprindelige hovedhus er for lille. Note. Taghældningen er opmålt til 15 – 16 grader. Fabrikanten af tagstenene kræver en taghældning på min. 20 grader for at opretholde garantien. De glaserede falstagsten er tætte og taget er opført med undertag. Risikoen for utætheder og skader er meget begrænset.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	En ændring af taghældningen vil være meget kostbar – i størrelsesorden kr. 300.000,-. Uden at skifte tag, må der påregnes en lille, årlig vedligeholdelse i størrelsesorden kr. 5.000,-. Ejerskifteforsikringens stilling til en erstatning kendes ikke. Selvriskoen vil være kr. 10.000,-.
Ad. 5. Forbedringer:	Der vil ikke være tale om forbedringer.

Eventuelle forligsdøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.