

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 16086

Besigtigelsesdato:	18. august 2016
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.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) :	

d.	
----	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KL har nævnt flere punkter i sin klage til nævnet, men følgende punkter blev der opnået enighed om skulle behandles: 1. Taget over hovedbygning med tagpaptag <u>er</u> utæt og det regner ind. Var kun nævnt i tilstandsrapporten som en mulig risiko. 2. Der er rådskade i udhængsbrædder ved mellemgang, var kun nævnt i tilstandsrapporten som en mulig risiko. 3. Der er rådskade i facadebeklædning omkring ventil i østgavl. Var kun nævnt i tilstandsrapporten som begyndende trænedbrydning mod øst.
Klagers påstand:	Ad 1: Da man første gang beboede sommerhuset i påsken 2016, opdagede man ved første regnbyge, at det regnede ind gennem taget i stuen på hovedhuset. Hvilket kom bag på KL, da man ikke havde forventet taget allerede var utæt, idet man havde taget tilstandsrapportens ordlyd for pålydende om, at der blot var en <u>risiko</u> for fugtindtrængning. KL føler sig dermed vildledt. Ad 2: KL mener ikke tilstandsrapporten har været fyldestgørende beskrevet omkring defekter i tag ved mellemgangen, da den kun nævner en mulig <u>risiko</u> for at der kan opstå "følgeskader i underliggende konstruktioner". KL føler sig dermed vildledt. Ad 3: KL mener ikke tilstandsrapportens beskrivelse af at "Træbeklædningen har begyndende nedbrydning mod øst" – er tilstrækkelig specificeret til at omfatte den konstaterbare trænedbrydning i beklædning omkring ventil i østgavlen. KL føler sig dermed vildledt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener at han har beskrevet alle de påklagede forhold fyldestgørende i sin tilstandsrapport. Med hensyn til hvorvidt taget allerede var utæt ved hans besigtigelse, var dette ikke muligt at konstatere, da det var tørvejr under hans besigtigelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet og ca. 18 grader.
Øvrige forhold:	

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Taget over hovedbygning med tagpaptag <u>er</u> utæt og det regner ind. Var kun nævnt i tilstandsrapporten som en mulig risiko.	Foto nr. 1: Ejendommen Strandkrogen 2, 4583 Sjællands Odde Ejendommen er anført i BBR som opført i 2004, men vurderes til at være betragtelig ældre (40 – 50 år). I det vurderes at være tale om opstilling af 2 ældre sommerhuse, der er tilkørt fra anden placering. Tagpaptaget var ved skøns besigtigelsen tildækket med en letvægts presenning. Foto nr. 2: Den aktuelle bygning der klages over med utæt tag, er udført med tagpaptag. Tagpappen vurderes at være lige så gammel som selve bygningen (4 – 50 år). Tagets alder er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten som <u>ukendt</u>. Foto nr. 3: Tagpappen er totalt nedslidt og har store åbne revner specielt på sydsiden. BB har i sin tilstandsrapport under pos. 1.1 bemærket med karakteren K3: Tagpappelægning er nedslidt, med revner og dampbuler. Forholdene ses f.eks. ved syd. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang. Foto nr. 4: KL oplyser at regnvand trænger direkte ind langs syd facade hver gang det regner. Der er nu opstået nogle fugtaftegninger, som BB ikke mente var til stede under hans besigtigelse. Ved skønsbesigtigelsen kunne der ikke måles forhøjet opfugtning. Formentlig som følge af længere tids tildækning med presenning. Foto nr. 5: KL oplyser at der nu også er begyndt at trænge regnvand ind langs nordfacaden. I tilknytning til den officielle tilstandsrapport, er der udført en HOME tillægsrapport, hvor tagets restlevetid er anført i et afkrydsningsskema til at kunne holde mellem 5 – 10 år. Dette skema giver dog ikke mulighed for specifikt at forholde sig til forskellige tagdækninger som i det aktuelle tilfælde og afkrydsningen må derfor opfattes som en fællesnæver for begge tagdækninger (tagpap og eternit). Under sælgeroplysningerne har sælger anført under pos 2.1, at taget har været utæt – men udbedret for så vidt utæthed ved sammenbygning af de to huse (mellemgang).
Ad 1. Konklusion:	Tagpaptaget på hovedbygningen må anses at være totalt udtjent og har været tjenelig til udskiftning gennem flere år. Det skal pointere, at nærværende skønserklæring ikke behandler forhold ved den uofficielle tillægsrapport fra HOME. Evt. klage over denne må rettes til HOME.

	Det er SS vurdering, at det aktuelle tagpaptag har været utæt tidligere og burde have været bemærket af tidligere ejer – Den omstændighed at der ikke umiddelbart kunne ses fugtskjolder på lofter, peger dog på at formodede utætheder har fundet sted før loft er blevet malet og har fungeret tæt i en periode med tjæring af revnerne i tagpappen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er SS vurdering at BB ikke har begået fejl. Begrundelse: • Skadeforhold kan få forskellige formuleringer afhængig af det personlige præg den enkelte bygningssagkyndige kan give. Der gives derfor nogle rimelige rammer som den bygningssagkyndige bør holde sig indenfor for at kunne efterlade en ikke fagkyndig bruger en klar forståelse af et skadeforholds lokalitet, omfang og konsekvens. Det er skønsmandens opfattelse, at BB har holdt sig inden for disse rammer og har beskrevet skadeforholdet som det måtte have kunne vurderes som ved BB's besigtigelse den 14. oktober 2015. • BB har anført forholdet med karakteren K3, som er den mest kritiske karakter et skadeforhold kan anføres med. • Da BB har besigtiget ejendommen i tørvejr – og da der tilsyneladende ikke har været indikationer på vandindtrængning, har BB korrekt anført at der foreligger en <u>risiko</u> for fugtindtrængning. Denne stillingtagen til skadeforholdet er bestyrket af sælgers oplysning om, at registreret utæthed <u>er</u> udbedret.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Eksempelvis som BB's formulering.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da der kan forekomme en del skjulte skader i indelukket tagkonstruktion, kan det være vanskeligt at konkretisere et skadeomfang og beløbsfastsætte dette. Nyt tagpaptag skønnes at kunne udføres for ca. Kr. 25.000
Ad1. Forbedringer:	Da tagpaptaget må anses at have gennemlevet den forventede levetid, sættes forbedringsdelen til (min.) 80 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. ---- Der er rådskaide i udhængsbrædder ved mellemgang, var kun nævnt i tilstandsrapporten som en mulig risiko.	Foto nr. 6: Ved mellemgang er der utæthed langs sternkanter, hvor både tagpap og vindskede er nedbrudt. BB har beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport under pos 1.3 med karakteren K3: Tætning mellem vindskede og tagbelægningen er defekt ved mellemgang. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner. Der ses ikke spor efter en evt. udbedring af utætheder – som oplyst under sælgeroplysningen Foto nr. 7 a: Der er nedbrudt træ i udhæng og stern mod øst ved mellemgang. Forholdet er beskrevet af BB under pos 1.5 med karakteren K2: Udvendigt træværk ved og omkring tag har nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i stern mod øst ved mellemgang. Foto nr. 7 b: Nedbrudt træ i stern mod øst ved mellemgang er beskrevet af BB – (se ovenfor) Foto nr. 8: Indvendigt i mellemgang kan der ses fugtspor efter vandindtrængning over dør. BB mener ikke fugtspor var synlige under hans besigtigelse.
Ad 2. Konklusion:	Tagpaptaget langs stern og dækbrædt ved mellemgang, må anses at være klart nedslidt, defekt og utæt, hvilket har medført nedbrudt tag i både sternbræt og udhængsbrædder. Skadeforholdet må anses at have stået på en del år. Den påståede skadeudbedring jvnf. sælgeroplysningen, er ikke visuel konstaterbar.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BB har <u>ikke</u> begået fejl - for så vidt angår skadebeskrivelsen under pos 1.3 med karakteren K3, at have anført: "Tætning mellem vindskede og tagbelægningen er defekt ved mellemgang." Derimod er det skønsmandens vurdering, at BB <u>begår fejl</u> i sin notetekst. Begrundelse: • <u>Ad "skadebeskrivelsen"</u>: Skadebeskrivelse afspejler de visuelt konstaterbare forhold. • <u>Ad "notebeskrivelsen"</u>: " Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner ". Teksten bærer præg af anvendelse af en "standard tekst", uden at have tilpasset teksten til det aktuelle skadebillede. Hvor der ikke længere er tale om en mulig risiko, men om en aktuell <u>indtruffet</u> skade – for så vidt angår

	udhængsbrædder (og stern). BB's notetekst giver derfor en ikke fagkyndig bruger et falsk billede af skadeforholdet – for så vidt angår udhængsbrædder. Derimod må notetekstens anvendelse af ordet "risiko" anses for aktuel og korrekt, for så vidt angår de skjulte loftkonstruktion, hvor skadebilledet ikke er kendt. BB begår fejl i sin skadebeskrivelse under pos 1.5, ved at have anført en for diffus og uklar skadebeskrivelse af det aktuelle skadeforhold. Begrundelse: • BB's sidste sætning anfører at: Forholdet er konstateret i stern mod øst ved mellemgang. Der mangler her en omtale af, at skade forholdet også omfatter udhænget. • Selvom BB' skadestekst i første afsnit reelt omhandler det aktuelle skadeforhold, skabes der forvirring og usikkerhed i BB's sidste afsnit, hvor BB ikke er tilstrækkelig fyldestgørende i sin skadespræcisering.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ad 1.3: K3: skadebeskrivelse: Som BB's tekst. Note: Som følge af skadeforholdet er der opstået trænedbrydning i stern og udhængsbrædder. Der er endvidere risiko for at fugtindtrængning har medført fugtbetingede skader i den lukket loftkonstruktion. Ad 1.5: K2: Der er nedbrudt træ i stern og udhængsbrædder mod øst ved mellemgang. Note: Skaden må anses at være en følge af defekter ved taget, som beskrevet under pos. 1.3.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Evt. skadeomfang i den lukket loftkonstruktion kan ikke vurderes. Udbedring af defekter ved tagkant på mellemgang mod øst, samt udbedring af stern og udhængsbrædder anslås at kunne udføres for i alt kr. 10.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Da det udvendige træværk og tagpap ved tagkant har udlevet deres forventelige levetid, vil forbedringsandelen udgøre 80 %
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. ---- Der er rådskaade i facadebeklædning omkring ventil i østgavl. Var kun nævnt i tilstandsrapporten som begyndende trænedbrydning mod øst	Foto nr. 9: Ved østgavl på hovedbygning er der nedbrudt træ ved ventil, som er forsøgt udbedret med et fugemiddel. Forholdet er beskrevet af BB under pos 2.2. med karakteren K2: Træbeklædningen har begyndende nedbrydning mod øst.
Ad 3. Konklusion:	Der er trænedbrydning af ældre dato ved ventil i østgavl.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BB har begået fejl. Begrundelse: BB har beskrevet skadeforholdet for diffust og upræcist til at en bruger kan danne sig et klart billede af det aktuelle skadeforhold.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K2, Der er et mindre område med trænedbrydning omkring ventil i østgavl på hovedbygning. Note: Skaden er forsøgt udbedret med fugemiddel, som efterhånden er krakeleret.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af 2 -3 stumper profilbrædder, samt overfladebehandling, anslås at kunne udføres for i alt kr. 2.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Den udvendige beklædning må anses at have gennemlevet den forventelige levetid. Forbedringsandelen kan derfor sættes til 80 %
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen