

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16098

[illegible]

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Taget er utæt
Klagers påstand:	1. Taget er utæt og forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Taget er understrøget, men ligger så ringe, at det må udskiftes. KL kræver dækning for udgiften til et nyt tag og for reparation af følgeskader på lofter og Elinstallationer efter indtrængning af vand. Skønsmæssigt gøres kravet på til ca. 350.000 kr, incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Sælger oplyser i sine sælgeroplysninger at taget er tæt. Sælger fremlægger en faktura på understrygning af taget og det kan ved synet konstateres at arbejdet er udført. Der er ingen indikationer på utætheder og klagen afvises med henvisning til, at der er tale om et skjult forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre villa i 1 plan, opført i 1954. Huset er fuldmuret og dækket med tegltag, oplagt på gitterspær. Huset blev solgt til en investor på tvangsauktion og har efterfølgende stået tomt i ca. 1 år. Herefter overtog KL ejendommen.

	BS har synet huset ad to omgange: - første gang i august 2015, hvor der blev udarbejdet en kladde til tilstandsrapporten - anden gang i november 2015, hvor den påklagede tilstandsrapport blev udarbejdet Ved den første gennemgang blev der i klad- den noteret en K3-bemærkning på under- strygningen, rygningssmørtlen og uens op- lagte tagsten. Forinden den anden gennemgang foranledi- gede sælger, at taget blev understrøget. Der er som sagens bilag 5 fremlagt en faktura af 21.09.2015 på bl.a. 20 arbejdstimer til un- derstrygning af tag. KL overtog huset i januar 2016 og påbe- gyndte umiddelbart herefter en renovering af ejendommen. Indenfor få uger blev det konstateret, at ta- get var utæt. KL forklarer, at der trængte vand ned gennem loftet i stuen, i værelser, i gangen og i diverse skabe. Utætheden har angiveligt været så voldsom, at parketgulvet i stuen har rejst sig og at elinstallationerne blev vandfyldte og fejlstrømsrelæet slog fra. Skaden blev anmeldt overfor ejerskifteforsik- ringsselskabet, der er gået i dækning og som har foranlediget at hele tagkonstruktio- nen er blevet overdækket med presennin- ger. KL har stoppet renoveringen af ejendom- men og bor pt. i skurvogn på grunden.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Taget er utæt
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Alle udvendige tagflader var ved skønsforretningen overdækket af fastmonterede presenninger. Ejerskifteforsikringsselskabet kontaktede KL på dagen for skønsforretningen for at få presenningerne fjernet, hvilket ikke skete. Presenningerne dækker hele tagfladen og de udvendige overflader kan derfor ikke ses. Der er adgang til tagrummet fra en lem i gangen. Der er ingen fast gangbro i gitter-spærskonstruktionen og konstruktionshøjden omkring adgangslemmen er lav. BS har fremlagt billeder ved skønsforretningen, der dokumenterer, at tagrummet er besigtiget ved begge bygningsgennemgange. Det fremgår af disse billeder, at taget er understrøget i den mellemliggende periode. Understrygningen er intakt og der er ikke umiddelbart tegn på utætheder. Teglstenene ligger uens flere steder, men i et omfang, der ofte ses i lignende huse. Tagrummet er støvet og isoleringen i spærfoden er ikke mærket af drypmærker fra indtrængende vand. Taglægterne er støvede og ses med mindre skjolder. Der måles 16 % fugt i konstruktionen, hvilket er normalt for årstiden. Loftet i stuen er delvist nedtaget og bag de bløde plader ses skader efter indtrængende vand. Der måles ingen opfugtning, hvilket må tilskrives overdækningen af tagkonstruktionen.

	Loftet i de indbyggede skabe er skjoldet i et begrænset omfang og der ses ligeledes fugtskader på bagsiden faste skabe, der er fjernet i forbindelse med den påbegyndte renovering. Der ses ikke skjolder efter fugt på gulve og gulvet, der har rejst sig er faldet på plads igen.
Ad 1. Konklusion:	Der er ingen egentlige tegn på vandindtrængning på de synlige og umiddelbart tilgængelige konstruktioner. I forbindelse med renoveringen er lofter fjernet og faste skabe demonteret. Bag disse skjulte konstruktioner ses tegn på indtrængende fugt. I tagrummet ses ingen egentlige tegn på skader, tværtimod er tagfladen understrøget mellem de to syn. På det foreliggende grundlag – og altså uden at det har været muligt at syne den udvendige tagflade – vurderes det sandsynligt at utæthederne har været skjulte ved bygningsgennemgangen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	På det foreliggende grundlag – og altså uden at det har været muligt at syne den udvendige tagflade – vurderes tilstandsrapporten at være udarbejdet med den nødvendige omhu og er derfor ikke fejlbehæftet. Skaden antages at være et skjult forhold, der muligvis er forstærket af eller opstået på baggrund af en fejlagtig udført understrygning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En opretning og supplerende understrygning af det eksisterende tag vurderes at kunne udføres for ca. 30.000 kr, incl. moms. Udskiftning af det eksisterende tegltag anslås til ca. 210.000 kr, incl. moms og hertil

	ca. 35.000 kr til nødvendig efterisolering af tagkonstruktionen. I alt 245.000 kr, incl. moms. På det foreliggende grundlag kan det ikke vurderes om taget kan understryges eller skal udskiftes. En følgeskadereparation af elinstallationen skønnes at kunne udføres for ca. 40.000 kr, incl. moms, En følgeskadereparation af lofter og malerarbejde skønnes at kunne udføres for ca. 65.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Hvis taget understryges er der tale om en ren reparation. Forbedringsandelen sættes til 0 %. Hvis taget udskiftes beregnes restværdien iht. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001. SfB(47) / 62 år / moderat miljø / almindelig vedligehold. Tagets restværdi sættes til 68 % og forbedringsværdien sættes til 32 %, svarende til 67.200 kr med tillæg af efterisoleringen til 35.000 kr, i alt kr. 102.200, incl. moms. Reparation af elinstallationer og lofter er en almindelig reparation og forbedringsværdien sættes her til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger



Foto nr. 1 Ejendommen, set fra nord. Hele taget er overdækket med presenninger



Foto nr. 2 Ejendommen, set fra syd. Hele taget er overdækket med presenninger



Foto nr. 3 Fugtskader på loft i stue, bag det oprindelige cellutex-loft



Foto nr. 4 Mindre fugtskjolder på lofter i indbyggede skabe



Foto nr. 5 Understrygning af tagsten



Foto nr. 6 Taglægter ses med støv og mindre skjolder



Foto nr. 7 Fugtindholdet i taglægter måles til 16 %, hvilket er normalt for årstiden