

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16125

Besigtigelsesdato:	11. januar 2017
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Ingen bemærkninger om nedslidt tagbelægning og en skønnet restlevetid på over 10 år.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Skyet – sne 1°C

Øvrige forhold:

Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Ingen bemærkninger om nedslidt tagbelægning og en skønnet restlevetid på over 10 år
Ad 1. Klagers påstand:	Der er i rapporten ingen bemærkninger vedrørende tagkonstruktionen. I rapporten står der, at restlevetiden anslås at være 10 år eller mere. Det ville være rimeligt nemt at åbne tagvinduet og konstatere, at taget var udslidt og klar til udskiftning. Taget er fra 1984 og er ikke asbesttag og er af den nyeste ikke asbesttype og de var ikke af den bedste kvalitet, naboen i nr. 19 fik skiftet tag i 2014, da det var af samme type og helt udslidt. Hvis KK havde været opmærksom på tagets tilstand, havde KK haft det med i sine overvejelser inden huskøbet. KK har bedt BS om betaling på 2/3 af beløbet for udskiftning af tag, da taget har holdt 1/3 af det beskrevne i rapporten. Kravet er kr. 25.665,- ~ 2/3 af tilbudet på kr. 37.000,-.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen blev ejendommens tagflade besigtiget for skader eller risiko for skader jf. huseftersynsordningen. Med det forbehold, at tagbelægningens underside ikke er besigtiget grundet manglende adgang til tagrum. Ved besigtigelsen var der ingen anmærkninger at anføre ved tagbelægningen. Ved besigtigelsen forelå der ingen alder på den pågældende tagbelægning, udover at den daværende ejer ikke havde skiftet det de sidste 14 år forud for besigtigelsen. Ang. tagbelægningens restlevetid. Som der er beskrevet nedenstående (hvilket er standardbeskrivelsen fra tilstandsrapporten) er den teoretiske levetidsberegning ikke en specifik vurdering af det enkelte tag, men derimod en generel vurdering ud fra alder, som kan variere i positiv og negativ grad. <i>Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsord-</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	<i>ningens tabel for restlevetider, kan taget forventes af holde 10 år eller længere. Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen.</i> <i>Forventet restlevetid for bygningens tag. Den bygningssagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningssagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.</i> Konklusion: BS vurderer derfor ikke at være erstatningsansvarlig for skader der skyldtes alm. slidtage, der er begrundet i den teoretiske levetidsberegning, da denne som før beskrevet kan variere i positiv og negativ grad.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen, et midterrækkehus i 1½ plan, er oprindeligt opført i 1961. Ved den udvendige besigtigelse fra terræn fremstår tagdækningen visuelt ældre med påbegyndende mos og lavdannelser. Billede 1. Det er ikke muligt at besigtige taget udvendigt fra tagkant pga. bygningens højde – ca. 4 meter - hvilket er længere end kravet til en stige i Huseftersynsordningen. Indvendigt var der ikke adgang til lille spidsloft og underside tag på skråvæg og i skunkrum kunne det ikke besigtiges, idet det var dækket af træpladebeklædning (nævnt side 6 i tilstandsrapporten). Billede 2. Det er dog muligt at besigtige tagfladen fra et lille ovenlysvindue mod nord. Her kan det ses, at der er tale om ældre

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	bølgeeternittagplader. De fremstår med en del afskalninger samt mos- og lavdannelser. Billede 3-6. De tydelige afskalninger tyder på, at der er tale om udviklingsplader fra Dansk Eternit fra perioden 1984-1988, hvor det blev forbudt at anvende asbest i tagplader m.m. Det har efterfølgende vist sig, at der har været store problemer med de første asbestfri tagplader. Ovenstående bekræftes af KK, der oplyste, at han havde fået oplyst, at taget er fra 1984.
Ad 1. Konklusion:	Selvom der ikke kunne konstateres direkte utætheder – huller i tagpladerne, og de mest udtalte afskalninger er ved bølgetoppe, skønnes det, at omfanget af afskalninger er så udbredte, at tagpladerne bør skiftes, idet der er nærliggende risiko for skade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er udarbejdet i september 2012, dvs. for over 4 år siden. Tagpladernes alder er nu 32 år. Selvom der naturligvis har været en vis skadesudvikling i tagpladerne de seneste 4 år, så er det syns- og skønsmandens opfattelse, at der i 2012, hvor tagpladerne har været 28 år, også har været afskalninger i et omfang, der burde være beskrevet i en tilstandsrapport. Dette underbygges også med, at de første problemer – afskalninger på tagpladerne – fra Dansk Eternit - allerede viste sig inden for de første 5-10 år, dvs. tilbage i 1990'erne. På nærværende tagplader er der en del grønne mosplanter og hvide lavdannelser, der er med til at sløre afskalninger, men der ses både helt lyse afskalninger (nye) og mere gråbrune afskalninger (ældre). Vedrørende tagets restlevetid, angivet på

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	side 6 i tilstandsrapporten, er her blot tale om et tabelopslag, beskrevet i det grå tekstfelt på siden, og her skønner syns- og skønsmanden, at BS har skønnet, der var tale om et asbestholdigt tag, der i tabellen for Huseftersynsordningen har en levetid på 80 år, hvorfor restlevetiden skal angives til over 10 år. Nu viser skadesbilledet, afskalningerne m.m., at tagpladerne ikke er asbestholdige, hvorfor levetid af tagplader kun er 30 år i tabellen. BS burde derfor enten havde undladt at angive en restlevetid, eller hvis han skønnede, de var asbestfri (udviklingstagplader), angivet en restlevetid på 0-5 år.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.1, karakteren K3: Der ses flere afskalninger i tagpladerne, særligt bølgetoppe. Note: Der skønnes at være tale om udviklingstagplader far midt i 1980'erne, hvor skaderne vil udvikle sig og give risiko for fugt-/vandindtrængen i underliggende konstruktioner.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK oplyste, at han har modtaget tilbud på kr. 37.000,- alt inkl., hvilket skønnes rimeligt.
Ad 1. Forbedringer:	Asbestfri tagplader har en levetid på 30 år i Huseftersynsordningens tabel. Dvs. levetid udløbet. Idet tagplader dog p.t. er tætte, sættes en restværdi på 20%. Forbedringen skønnes derfor til 80%, dvs. kr. 29.600,-.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

FOTOS

J.nr. 16125



Foto 1 visende huset/taget set fra vejen



Foto 2 visende underside tagflade kan ikke besigtiges (plader m.m.)



Foto 3 visende bølgeeternittagplader – Afskalning bl.a. bølgetoppe



Foto 4 visende bølgeeternittagplader – Afskalning bl.a. bølgetoppe



Foto 5 visende bølgeeternittagplader – Nyere og ældre afskalninger



Foto 6 visende bølgeeternittagplader – Nyere og ældre afskalninger