

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17040

Besigtigelsesdato:	Den 05.07.2017 og 20.07.2017
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:	11. august 2017

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. For lav hældning på udestuens tag
Klagers påstand:	Udestuens tag er et tegltag, hvori fejlen er, at hældningen er ca. 10 grader. Der skal være min. 15-25 grader. Det omtalte tegltag står som selvbyg. Kravet er på kr. 98.250,00 inkl. moms. Der tages forbehold for råd og svamp samt ikke konstaterede følgeskader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der klages over vandindtrængen fra tag over overdækket terrasse/udestue. Sælger (i relation til tilstandsrapport) har boet i huset i 30 år, men oplyser, at der ikke har været utætheder i taget eller trængt vand ind. Se tilstandsrapport. Det er bl.a. denne oplysning, som BS lægger til grund for sin bygningsgennemgang og vurdering af konstruktionsmæssige forhold. Yderligere bemærkes det, at taget er besigtiget fra terræn, hvilket er angivet i tilstandsrapporten. Taget er således ikke besigtiget ved tagfoden. Bygningen er anmeldt og opført som overdækket terrasse i 1986. Se vedlagte. Taghældning er 12,5 grader i h.t. tegning. Der sås ingen tegn på skader ved besigtigelsen. Heller ikke nedbrudte tagsten, hvilket kan være en følgeskade, når taghældningen er for lav. Der findes tegl, der godt må ligge med en lavere hældning – helt ned til 10 grader.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring: (fortsat)	Ved besigtigelsen den 05.07.2017, blev det konstateret, at der <u>er</u> undertag i konstruktionen. Monarfol undertag. Yderligere er der afstandslister mellem undertag og lægter og tagsten ligger meget tæt i overlap. At der trænger vand ind, under særlige vejrforhold, er ikke noget, der kan konstateres ved et huseftersyn. BS afviser klagen. I øvrig: Udbedringsmetoden KK vil fjerne tegl og lægter og etablere tagpap på brædder samt nye lægter og tegl. Dermed er taghældningen jo stadig den samme. Hvis dette alene er for at udskifte undertaget til et nyt, så er der tale om en skjult skade, som ikke er omfattet af Huseftersynsordningen. Citat fra standard oplysninger i tilstandsrapporten: Omfatter synlige skader Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet – eller senere kan risikere at give – en skade. Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt - Solrigt
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	For lav hældning på udestuens tag
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen, der er opført i 1986 jf. byggetilladelsen, er en tidligere overdækket terrasse, der på et tidspunkt er blevet lukket til udestue, evt. allerede fra opførelsen, jf. det ældre skydedørsparti. Tagdækningen er tegl, taghældning blev målt til ca. 11 grader ved besigtigelsen, og er afgivet til 12½ grader jf. tegning. KK har ved den 2. besigtigelse oplyste, at de konstaterede vandindtrængning i udestuen flere gange i 2016 og anmeldte forholdet til Ejerskifteforsikringen. Taget på udestuen er højt placeret og kan ikke umiddelbart besigtiges fra terrænen, men oversiden kan besigtiges fra kvistvindue i hovedbygningen. Se billede 4. Ved besigtigelse herfra fremstår tegldækningen intakt. Der blev løftet en tagsten, hvilket normalt ikke er en del af et huseftersyn jf. betænkning 1520. Her kunne det ses, at der var udført Monarfol undertag og afstandslister. Se billede 5. Indvendigt er opsat skråt profilbræddeloft. Der kunne ikke måles fugt i trælofter. Men ved samlinger af profilbrædder bemærkes nogle tidligere vandskjolder samt i hjørnet ved vindue og på remme bemærkes nogle løbere. De var dog alle tørre ved fugtmåling. Se billede 6 + 7. Selve vinduet er netop malet indvendigt.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at der er nogle utætte samlinger eller lignende ved Monarfol undertaget, der bevirker, at der kommer vand ind ved specielt slagregn o. lign.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Det skønnes ikke muligt at lokalisere dem separat, hvorfor tagdækningen bør aftages for besigtigelse og udbedring.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at BS skulle have forholdt sig til den noget lave hældning på tegltaget og kommenteret den i rapporten. BS kunne så have vurderet den som en K1 skade, såfremt han vurderede, at der ikke var nærliggende risiko for følgeskader eller K3, hvis han skønnede, der var risiko for følgeskader. Syn- og skønsmanden skønner ikke, de svage skjolder på gulvet har været synlige / til stede ved BS' besigtigelse, men skjolder ved samlinger samt nogle løbere på revnerne skønnes at være ældre. Syn- og skønsmanden vurderer, at BS havde skærpet undersøgelsespligt og opmærksomhed på loftet m.m. i udestuen, med henvisning til den lave taghældning. Forholdet burde derfor være nævnt som en K3 skade.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3: Taghældning på udestue skønnes mindre end anbefalet fra producenten. Note: Der ses mindre skjolder ved samlinger i træloftet mod sydøst og enkelte løbere på remme, hvorfor der skønnes risiko for periodvis vandindtrængen i konstruktioner.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes ikke forsvarligt, at forsøge at tætnes samlinger i et ældre PVC banevare undertag.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Der ligger tilbud på udskiftning til et fast undertag, dog skønnes tagsten evt. at kunne genbruges. Omkostningerne hertil er kr. 98.250,- der skønnes retvisende.
Ad 1. Forbedringer:	Ved etablering af fast undertag skønnes der en væsentlig forbedring. Levetiden af fast undertag med tagpap er 80 år jf. Huseftersynsordningen. Levetiden af banevare undertag 40 år, jf. Huseftersynsordningen. Alder på undertag 31 år, dvs. 9 års restlevetid. Forbedring kan derfor sættes til $71/80 = 88\%$.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	