

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18012

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 21. februar 2018 i tidsrummet mellem kl. 13:00 og 14:00.
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.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager 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:	Hele taget er understrøget med PUR- skum.
Klagers påstand:	Hele tagbelægningen (betontagsten) er understrøget med skum, hvilket har givet anledning til vandindtrængning og følgeskader på loft og lægter. Der burde i tilstandsrapporten hvad været anført at taget var understrøget med PUR-skum Der er indhentet tilbud for udskiftning af hele taget inkl. udskiftning af skotrender, tagrender mm. som lyder på kr. 294.000,- Ejerskifteforsikring har meddelt at forholdet er erstatningsberettiget og har tilkendt KK en erstatning på kr. 224.320,- efter fradrag på selvrisko og afskrivning (22%) – kr. 69.680,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen, havde det været frostvejr op til 8 dage forud for besigtigelsen og sneen havde ligget på taget de foregående ca. 6 dage. At der er fuget med skum, er ikke i sig selv en skade. Jf. ordningens egne infomøder, skal fugeskum ikke længere registreres som en skade, med mindre der er fugt ud over lægter og spær, og der er tegn på opfugtninger og skader. De utætheder der efterfølgende har vist sig, ser - ud fra foto's i klagesagen - ud til at være situeret omkring skotrende. Skotrenden kunne som nævnt ikke besigtiges udefra ved udførelsen af tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er der taget forbehold for besigtigelse af den udvendige tagflade p.g.a. snedække. Hvis BB havde kunne besigtige taget udvendig og registeret den

	store mængde mos som der nu viser sig på taget ville BB have lavet en skadesbeskrivelse af PUR-skummet. BB vil dog give KK ret i, at det ser ud til at de skader/utætheder som ses omkring skotrende og enkelte andre steder er af ældre dato og hvis de har været tilstede i forbindelse med gennemgangen af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten burde de have været anført i rapporten. Det er ikke BB opfattelse af PUR-skummet burde havde været anført i tilstandsrapporten i det tilfælde der ingen skader i PUR-skummet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var klart og med en del sol. Temperaturen var ca. 0 grader.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
---------------	---------------------------------

	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist det denne sag omhandler understrygning af PUR-skum. Generelt: Ejendommen er et traditionelt parcelhus opført i 1978 med til boligareal på 209 m² i et plan jf. BBR. Taget er en gitterspærskonstruktion med ca. 30 grader hældning. Tagbelægningen er dobbeltfalsede betontagsten som er understrøget med PUR-skum, hvilket har givet anledning til vandindtrængning og følgeskader på tagkonstruktionen samt underliggende etageadskillelse mellem loftrummet og beboelsen. Ejendommen er på nuværende tidspunkt under en kraftig istandsættelse, hvilket også indebærer at samtlige lofter er fjernet. Det har derfor ikke kunne registreres fugtskader på lofterne, men da dampspærre endnu ikke var fjernet kunne der ses spor efter fugt på dampspærre i form af skjolder. Det kunne der registreres - udvendigt: Der forekommer en del store træer omkring ejendommen som skygger på grunden. Udvendigt forekommer taget en del belagt med mos. I et område var mosdannelse på taget så kraftig at næsten hele tagstenen var dækket. Som følge af de utætheder som KK har kunne konstatere, primært ved skotrender har KK udlagt presenninger på taget stedvist. Det kunne der registreres – i tagrummer: Hele taget er understrøget med PUR-skum inkl. ind til skotrenderne. Der forekom fugt i store del af PUR-skummet. Hvor der forekommer fugt i PUR-skummet ser der tilsvarende også opfugtning i lægterne. Enkelte steder ses så kraftig fugtophobning i

	lægterne at disse er med begyndende nedbrydning. Underliggende skotrendebrædder er kraftig opfugtet at disse er under nedbrydning. Opfugtningen i PUR-skummet har forårsaget at det drypper ned på isolering som udlagt i tagrummet. Ventilationen i tagrummet virker som godt.
Konklusion:	Grundet understrygning med PUR-skum og udvendige mosbegroninger i samlinger mellem tagsten er der opstået utætheder i taget med efterfølgende fugtskader på lægter og stedvis dryp på isolering og lofter. Det vurderes, at de konstaterede forhold i loftrummet med høj sandsynlighed har været til stede og konstaterbare på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af BB tilstandsrapport. Det kan ikke udelukkes at der evt. ikke har været fugt i PUR-skummet på besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, men det vurderes at det har været fugtskjolder på lægte og skotrendebrædder som indikerer at der forekommer opfugtning i PUR-skummet. Det har derimod ikke være muligt for BB at konstatere den kraftige mosdannelse som forekommet udvendigt på taget.
Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at forholdet burde have været nævnt eksempelvis som følger og med karakter K3: <i>Tagsten er understrøget med PUR skum.</i> <i>Note: Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres unormal opfugtning i lægter og spær, samt ses fugt i understrygningen.</i> <i>Erfaringsmæssigt kan skumunderstrøgne tage med tiden vise tendens til, at der bliver forhøjet opfugtning i spær og lægter, hvilket oftest skyldes mos udvendigt på tagfladen eller som følge af at ventilationsforhold bliver forringet. Skumunderstrøgne tagrum kræver ofte større ventilationsåbninger end tage med anden form for understrygning.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl.	Der er inden afholdelse af syns- og

moms:	skønsforretningen indhentet tilbud af KK. Tilbuddet indeholder udskiftning af hele taget inkl. nyt undertag, skotrende, tagrender/nedløb mm. Tilbuddet lyder kr. 294.000,- inkl. moms Det er syns- og skønsmandens vurdering at tilbuddet er retvisende.
Forbedringer:	Tagets alder vurderes at være husets opførelse – altså fra 1978 og dermed ca. 40 år gammel. ”Betontagsten med fugesystem” levetid jf. levetidstabel (håndbogen for beskikkede byggesagkyndige) angivet til 60 år. Dvs. at taget har udlevet 2/3 del af sin levetid og har 1/3 del levetid tilbage, svarende til 33% Forbedringsandelen er derfor 66% svarende til 196.000,-
Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen. Hvilket ikke var muligt
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.