

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Undertags tildannelse og afslutning ved skorsten.
2. Skotrendekonstruktion.
3. Tagrumsventilation.
4. Kondensisolering af aftrækskanal på loft.
5. Bagfald på tagrender.

Klagers påstand:

Med henvisning til tekst i klageskema og klagers skrivelse af 11.04 (bilag 3) er det klagers opfattelse, at den bygnings-sagkyndig ved sin besigtigelse af ejendommen d. 11.04.2003 og efterfølgende udarbejdelse af tilstandsrapport forud for købet af ejendommen har overset væsentlige, synlige og dermed umiddelbart konstaterbare fejl og mangler ved ejendommen.

Især forholdet ved undertag og skorstensinddækning har flere gange i ejertiden givet problemer med vandindtængen med fugtskjolder på loft, vægge og i vindueskarne til følge.

Opfattelsen af at der er tale om alvorlig/kritiske fejl og mangler understøttes af skadeskonsulent [navn] i ejerskifteforsikringsselskabet [navn], jfr. skrivelse herfra af 11.04.2004.

Det er derfor klagers opfattelse, at den bygnings-sagkyndig er ansvarlig og dermed erstatningspligtig f.s.a. selvriskoen på kr. 25.000,00 + evt. yderligere omkostninger til juridisk bistand.

Den bygnings-sagkyndiges forklaring:

Med henvisning til skrivelser af henholdsvis 11.04.2004 og 11.04.2004 henviser [navn] bla. til sælgers oplysninger om ejendommen, hvori der ikke er givet oplysninger om problemer med de nu konstaterede forhold.

Det oplyses endvidere, at [navn] ved sin inspektion af loftsrummet ikke har været opmærksom på skader el. tegn herpå ved skorstensinddækning og skotrende. Udefra kunne der ikke konstateres skader el. mangler.

Den manglende kondensisolering af aftrækskanalen samt loftsisoleringens tildannelse mod fodstykket ved tagfod anses for bagatelagtig og er derfor ikke nævnt i rapporten.

Ved besigtigelsen af tagrenden blev stigen rejst 2 steder. Der kunne derved ikke konstateres tegn på bagfald el. andre problemer.

Generelt er det [navn] opfattelse, at sælger har afgivet mangelfulde oplysninger.

gør tilslut opmærksom på, at der var tørvejr ved huseftersynet d. 1. 2004.

Vejret på besigtigelsestidspunktet: Solskin, tørvejr ca. 20°.

Øvrige forhold: For at begrænse yderligere skader på tagtræ og især loftsbeklædning har ejerskifteforsikringsselskabet iværksat udskiftning af skorstensinddækningen. For at sikre beviset, har klager optaget en billedserie, som findes på side 4 i nærværende rapport.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

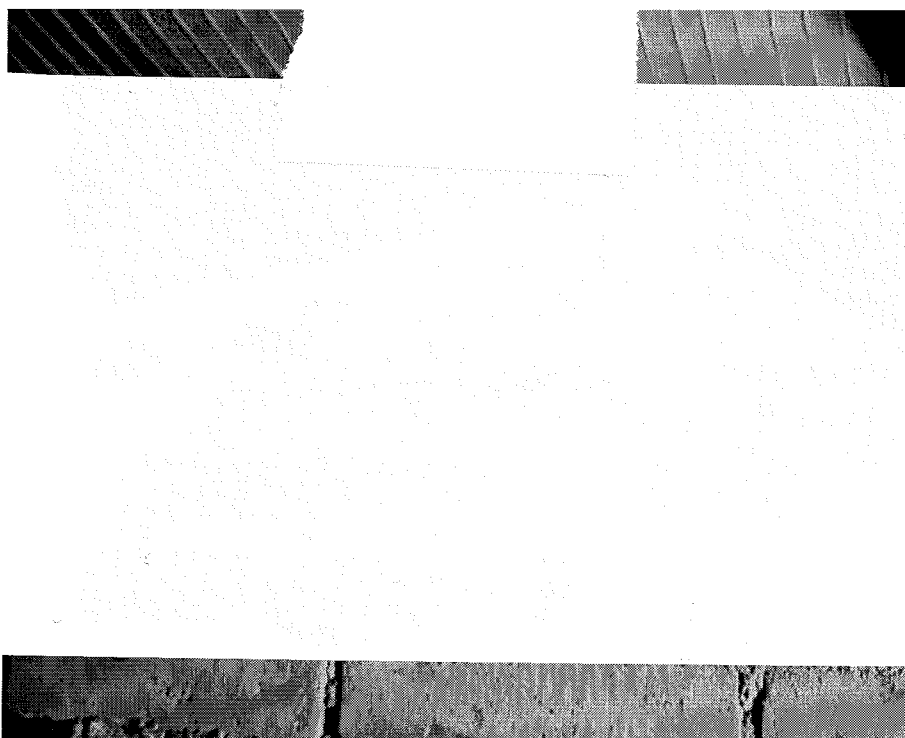
Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Skorstensinddækning

Ved besigtigelsen var skorstensinddækningen på ejerskifteforsikringsselskabets foranledning udskiftet af lokal tømrermester.

Jfr. rapport fra skadeskonsulent "..."
... suppleret af klagers fotos var Monarfolunder-
taget ikke afsluttet forskriftsmæssig omkring skorsten.
Som det fremgår af figur 1 var undertaget groft tildannet
og forsøgt tætnet med PUR-skum, hvilket er uegnet til
formålet.

Endvidere mangler underlag (brædder el. finérplade) dels for undertaget og dels for inddækningen.



Figur 1 – Monarfolundertag ved skorsten

Ad 1. Konklusion:

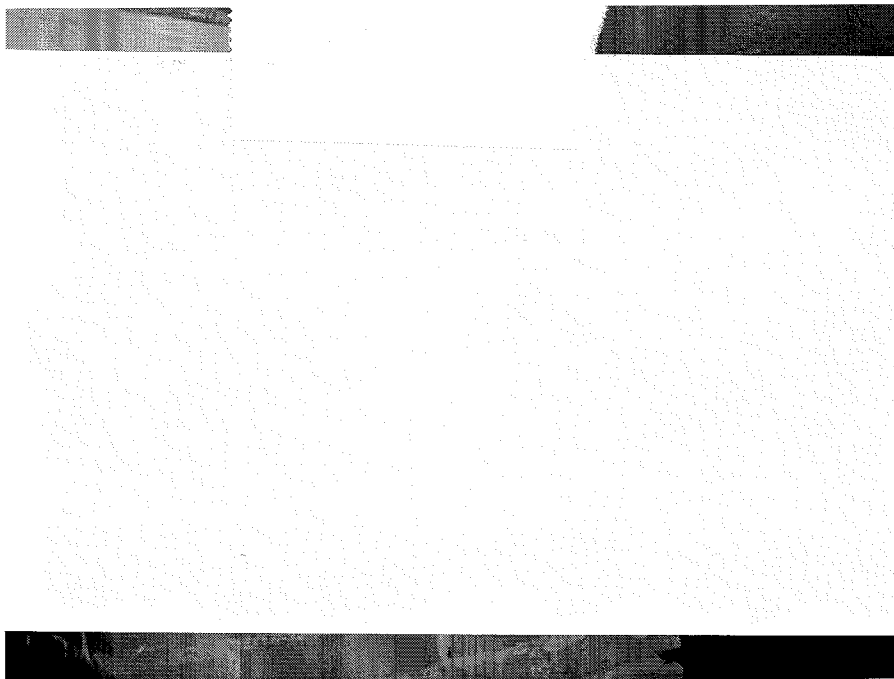
Bla. med henvisning til skriftlig montagevejledning fra Monarflex side 13, er undertaget ikke tildannet og afsluttet under udv. skorstensinddækning, hvorved fuldstændig tæthed ville være opnået.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Ved en normal besigtigelse af gitterspærloftet ville forholdet umiddelbart være synlig og konstaterbar. Undertagets fejlagtige tildannelse og afslutning omkring

muret skorsten i tagrummet burde derfor have været opdaget af den bygningssagkyndige og beskrevet med karakteren K3.

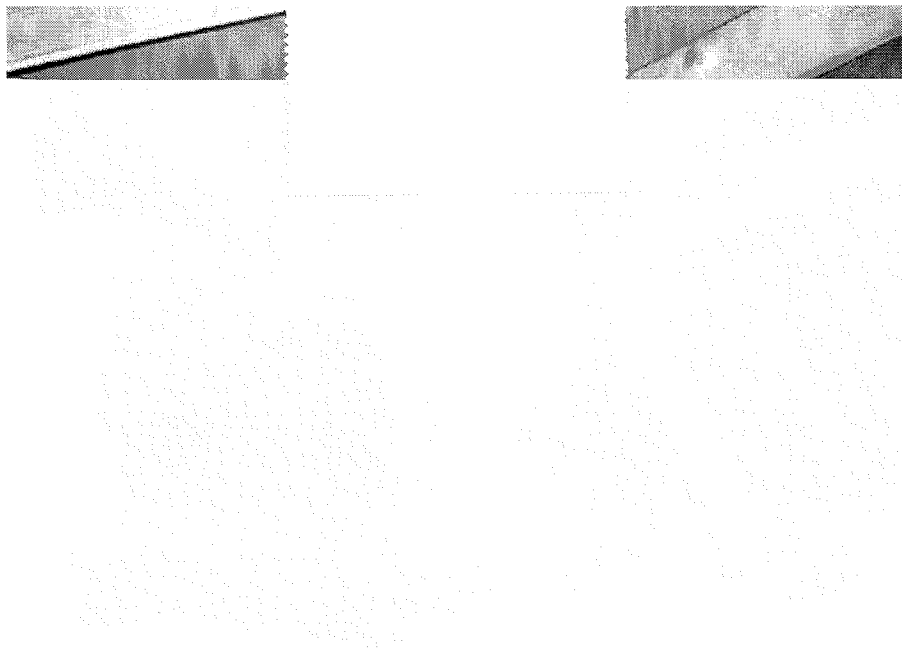
- | | |
|--|--|
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter | Bla. med henvisning til overslag fra '...'
anslås en samlet omkostning på kr. 6.500,00 incl. moms. |
| Ad 1. Forbedringer | kr. 1.000,00 |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Se afsluttende bemærkning herom under forhold 5. |
| Ad 1. Eventuelt | Af hensyn til tabsbegrænsning er skorstensinddækning-
en på forsikringsselskabets foranledning udført. Af lokal
håndværker. Se vedlagte figur 2. |



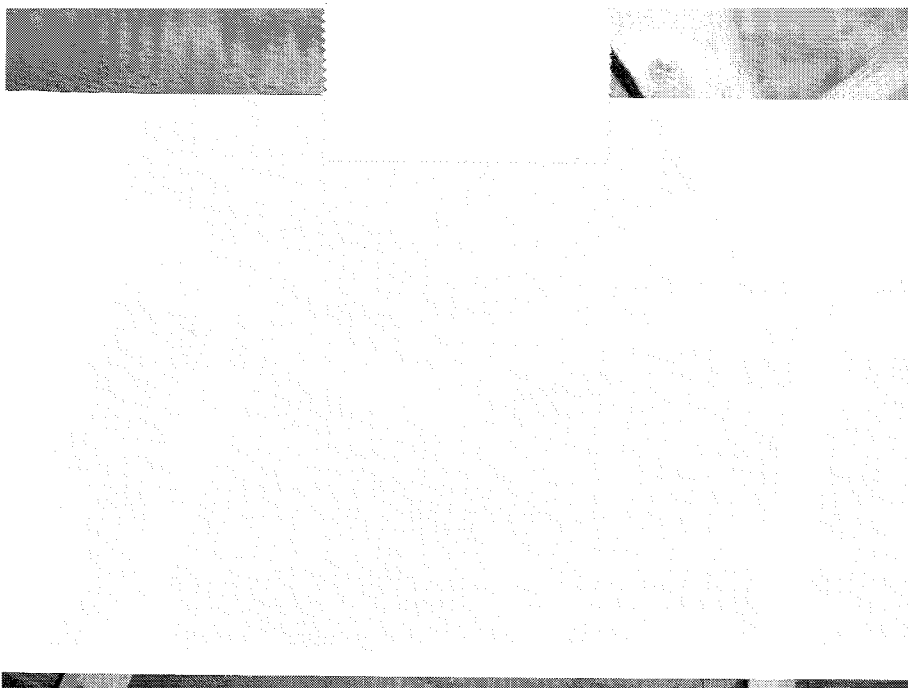
Figur 2 – Ny skorstensinddækning

- | | |
|-----------------------------|--|
| Ad 2. Skotrendekonstruktion | Ved inspektion af gitterspærloftet kunne det umiddelbart konstateres, at tildannelse af og afslutning af Monarfolundertaget ved skotrenderne ikke var udført forskriftsmæssig. Der var på klagers foranledning etableret interimistisk udlagt plastmembran og opsat flere spande og baljer for opsamling af indtrængende vand. Flere steder på vægge, lofter og i vindueskarme |
|-----------------------------|--|

blev påvist fugtskjolder, som iflg. det oplyste stammer fra indtrængende vand ved skotrenden i forbindelse med nedbør (regn). Der var ligeledes huller ved rygning.



Figur 3 – interimistisk opsat plastfolie ved skotrende mod syd.



Figur 4 – Sækdannelse ved Monarfolundertag ved skotrende.

Ved besigtigelse af skotrendekonstruktionen udefra, kunne der konstateres betydelige fejl og mangler ved skotrendeblikkets afslutning ved tagfod/tagrende.



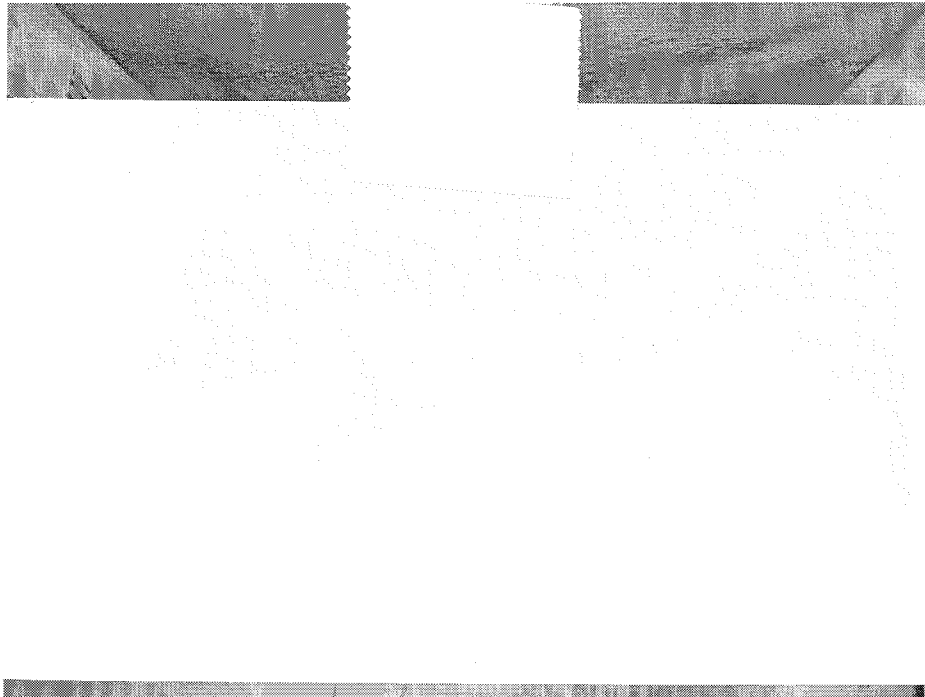
Figur 5 – Mangler ved skotrendeblik – nordside.



Figur 6 – Mangler ved skotrendeblik, sydside.

Ad 2. Konklusion	Som det fremgår af vedlagte billedserie, er der indv. store problemer med mangelfuld opstramning, sækdannelse og følgende utæthed ved tildannelse af Monarfolundertag omkring skotrendekonstruktionerne. Konstruktionen er ikke udført i henhold til gældende montagevejledning fra Monarflex, side 14. Udv. mangler der zink på den nederste del af skotrenderne (i alt 4 stk), ligesom overlægget kun er ca. 5 cm. Normal forskriftsmæssig overlæg ved skotrender på ca. 20 – 25° taghældning er min. 10 – 12 cm. Den manglende zinpladebeklædning nederst i renderne bevirker at den synlige del af Monarfolbeklædningen nedbrydes af Solens UV-stråler hvorved tagvand ikke ledes i tagrender, men siver ned i udhængskonstruktionen og i ekstreme tilfælde ned i midt i huset med fugtskade på lofter, indervægge m.v. til følge.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved en normal besigtigelse af tagkonstruktionen indv. og udv. som beskrevet i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige side 33 og 34, burde de nu konstaterede fejl og mangler ved skotrendekonstruktionen, herunder undertagets afslutning herimod samt mangler ved zinpladebeklædningen umiddelbart have været opdaget af den bygningssagkyndige og beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudg.	Forskriftsmæssig afhjælpning af de beskrevne fejl og mangler anslås at kunne udføres for kr. 5.000,00/rende. Samlet udbedring i alt kr. 20.000,00 incl. moms.
Ad 2. Forbedring	Kr. 4.000,00 incl. moms
Ad. 2. Eventuelt	Intet.
Ad. 3 Tagrumsventilation	Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres unormal høj fugtkoncentration i tagrum el. i tagtræ (lægter og spær). Det vurderes, at tagrummet er i fugtmæssig balance og at der ikke er problemer med tagrumsventilationen. Enkelte steder ved tagfod er mineraluldsisoleringen lagt tæt ud imod undertagsdug. Se figur 7. Enkelte steder kunne der konstateres mindre defekter ved øverste mineraluldsilag.
Ad 3. Konklusion	Generelt og set under ét vurderes det, at ventilations-sprækkerne mellem fodstykke ved tagfod og undertagsdug udgør et passende tværsnitsareal. Ventilationsforholdene i tagrummet skønnes at være i orden.

Små-defekter og –mangler ved mineraluldsisoleringen
skønnes at være bagatelagtige.



Figur 7 – Ventilationssprække ved tagfod/loftsisolering.

Ad 3. Fejl og forsømmelser

Med baggrund i ovenstående vurderes det, at den bygningssagkyndige ikke har udvist forsømmelighed el. begået fejl f.s.a. dette forhold.

Ad 3. Overslag over udbedringsudg.

Overfalderep. Af mineraluldsisoleringen vurderes at kunne udføres for kr. 2.000,00 incl. moms.

Ad 3. Heraf forbedring

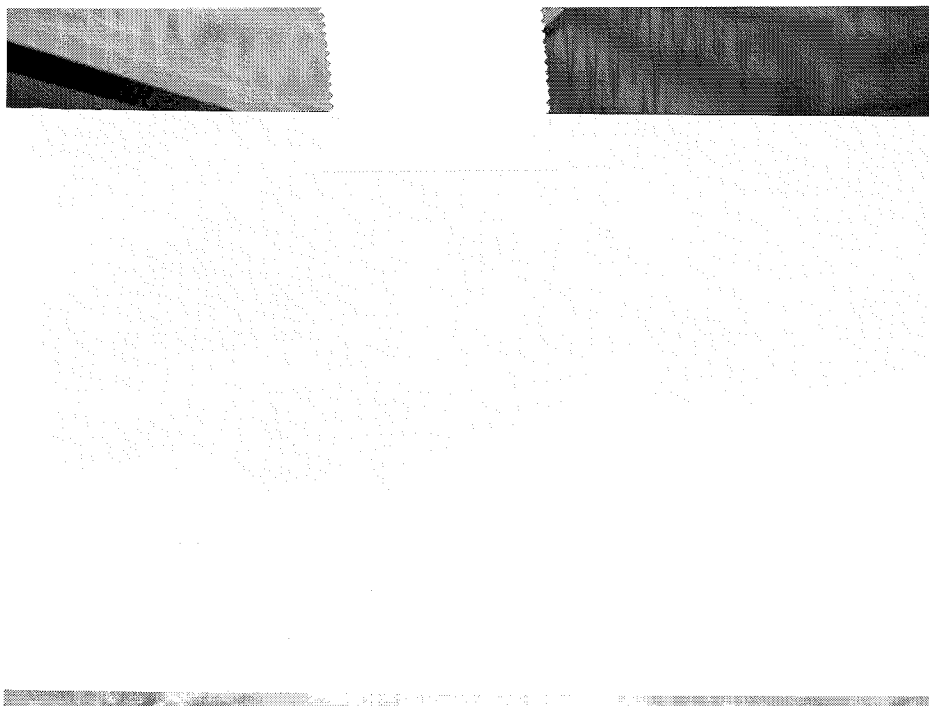
0 kr.

Ad 3. Evt.

Se evt. (forligsdrøftelser) under pkt. 5

Ad 4. Aftrækskanal på loft

Flexslangeaftrækskanal på gitterspærloft fra mekanisk udsugning fra badeværelse ved gavl mod nord mangler kondensisolering.
Tætning ved kanal gennemføring ved undertag er forsøgt udført med PUR-skum.



Figur 8 – Flexslangeaftræk på loft.

Ad 4. Konklusion

Den manglende kondensisolering kan bevirke kondensdannelser i kanalen med fugtbeskadigelse til følge.
Den udførte tætning med PUR-skum er uegnet og indebærer risiko for fugttransmission.

Ad 4. Fejl og forsømmelse

Hætter og aftræk er omfattet af en normal-besigtigelse af loftsrummet. Bygningsdelen er umiddelbart synlig. Forholdet burde derfor have været opdaget og beskrevet i tilstandrapporten med karakteren K1.

Ad 4. Overslag over udbedringsomk.

Afkortning af kanalen, kondensisolering og forskriftsmæssig tætning skønnes at kunne udføres for ca. 1.500,00 incl. moms

Ad 4. Heraf forbedring.

0 kr.

Ad 4. Eventuelt

Se evt. (forligsdrøftelser) under pkt. 5.

Ad 5. Tagrender/tagnedløb

Fra stige rejst 2 steder på nordside og 2 steder på sydside kunne konstateres, at zinkrender monteret forskriftsmæssig i rendejern er opsat vandret – uden fald.

I indadgående hjørne (ud for bryggersyderdør) kunne konstateres tegn på mindre lunke.

Afstand mellem tagnedløb på nord- og østside er ca. 25 m.

På sydsiden er afstanden væsentlig mindre.

Ad. 5. Konklusion

Tagrenderne er uden alvorlige el. kritiske mangler. P.g.a. tagkonstruktionens udformning med helvalm og dermed mange retningsændringer på tagrenden og relativ stor afstand mellem tagnedløb på nordsiden kan der ved ekstreme nedbørsmængder være risiko for, at tagvand løber ud over kanten.

Såfremt enhver risiko for overløb ønskes elimineret bør tagrende på nordsiden forsynes med et ekstra nedløb.

Ad 5. Fejl og forsømmelse

Sælger har i sin besvarelse af sælgers oplysninger angivet, at der ikke har været problemer med tagrender og –nedløb. Da der på stedet ikke er synlige el. konstaterbare tegn på mangler el. utætheder beror det i høj grad på tilfældigheder, om den bygningsagkyndig kunne have opdaget den store afstand mellem tagnedløbene, som er monteret i hver sin gavlede.

Den bygningsagkyndige har derfor efter skønsmændens opfattelse ikke udvist forsømmelighed el. uagtsomhed.

Ad 5. Overslag over udbedring

Montering af 1 stk. tagnedløb tilkoblet nærliggende regnvandsledning anslås at kunne udføres for ca. kr. 2.500,00 incl. moms.

Ad 5. Heraf forbedring

kr. 2.500,00 incl. moms.

Ad. 1, 2, 3, 4 og 5 – evt.

Efter besigtigelsen på stedet blev der på skønsmændens foranledning indledt forligsdrøftelser.

Skønsmændene foreslog til fuld og endelig afgørelse at den bygningsagkyndige til klager inden 14 dage betaler et beløb på kr. 20.000,00 incl. moms.

Forligstilbudet blev samme dag telefonisk tiltrådt af den bygningsagkyndige.

Efter nogle dages betænkningstid sammen med advokat har klager meddelt, at man ikke ønsker at tiltræde forligsforslaget.