

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Taget er utæt.
Klagers påstand:	Udskiftning af taget. Af ejerskifteforsikringen anslået til ca. kr. 375.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forklaringen fremgår af KK's svarskrivelse til ankenævnet. Essensen er, • at tag og tagbelægning ikke er vurderet at være ringere end ved tilsvarende bygninger af samme alder. • at der ved huseftersynet ikke var indikationer på aktuelle utætheder, men • at der blev konstateret utætheder ved skotrender. • Sælger har alene oplyst, at der tidligere har været en utæthed ved taget mod vest over stuen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syn- og skønsforretningen var det tågedis og 0° celsius.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringsselskabet har anerkendt at dække skaden, dog med fradrag for • slid og ælde, • skader som er nævnt i tilstandsrapporten samt • selvrisiko (kr. 11.000).

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Taget er utæt	Bygningen er opført 1970. Tagkonstruktionen er gitterspærfag, taghældningen blev ved skønsforretningen opmålt til 25°. Tagdækningen er oprindelig eternitskifer. (foto 1 og 2) Udvendigt på taget er der mosbegrøning i beskedent til moderat omfang. Der er løftede pladesamlinger i beskedent omfang, men på grund af is på taget kunne kun ca. 1/3 af taget besigtiges ved skønsforretningen. (foto 2) Indvendigt ses gennemdrypninger flere steder. Udover at der var opstillet en del skåle til opsamling af vand, er der direkte konstateret vanddråber flere steder på taglæggerne. Der er fugtaftegninger på taglæggerne i moderat omfang. (foto 4 og 5) Skotrendebrædderne er opfugtede, og i lofttrummet udmunder et rumaftræk fra gæstetoilettet uden at være ført igennem tag. (foto 7) Loftlemmen er ikke helt tætsluttende. Der er i beskedent omfang efterfuget indvendigt ved pladesamlinger. (foto 6) Af overnævnte forhold er mosbelægningen på taget, fugtaftegningerne i skotrenderne samt rumaftrækket fra gæstetoilettet nævnt i tilstandsrapporten. I note til mosbegrøningen er nævnt: <i>"Mosbegrøning på tagflader bør afrenses for at forhindre fugtopsugning samt løft af pladesamlinger. Der må ved afrensning af tag påregnes fremkomst af tagbelægning med skader i overfladen samt evt. revnedannelser."</i> Loftet i stuen samt loftet over køkkenalrum er synligt fugtpåvirket, men KK oplyser at lofterne er malede. De synlige bevægelser i loftet er derfor først sket efter at KK har ladet maling udføre. (foto 9 og 10)
Ad 1. Konklusion:	Tagbelægningen er utæt og hele taget på ejendommen skal fornyes.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Utætheder ved eternitskiferbelægning er en langsom fremadskridende proces. De første tegn på utætheder er fugtaftegninger og skjolder på taglægterne. Først senere i forløbet vil der ske en egentlig gennemdrypning. Fugtaftegningerne kan endvidere tilskrives kondenserende rumfugt, som er trængt op igennem utætheder ved loftlemmen og gennem den frie udmunding af et rumaftræk i loftrummet. Fugtaftegninger i disse områder er derfor ikke ensbetydende med fremadskridende utætheder ved taget. KK har oplyst, at der gik ca. 4 måneder fra hans overtagelse af ejendommen til han konstaterede utætheder. I perioden fra overtagelsen af ejendommen og til utæthederne blev konstateret har ejendommen været under istandsættelse, hvorfor han ikke i denne periode regelmæssigt er kommet op i loftrummet. Utæthederne kan derfor godt være sket tidligere end primo xxx 2005, hvor skaderne anmeldes til ejerskifteforsikringen. Det er ikke sandsynliggjort at der på besigtigelsestidspunktet xx.xx.2004 har været egentlige utætheder ved taget, men det skønnes at der på besigtigelsestidspunktet har været fugtaftegninger på taglægterne også i de områder af taget som ligger væk fra loftlemmen og rumaftræk fra gæstetoilettet. Udvendigt er mos- og algebegrøningen så beskeden at karakteren K1 korrekt er anvendt til beskrivelse af dette forhold. På den indvendige side af taget burde fugtaftegningerne på taglægterne være medtaget, men da der i øvrigt ikke er konstateret utætheder i tagfladen, og da der heller ikke på besigtigelsestidspunktet har været tegn på at tagets funktion ville svigte indenfor overskuelig tid, burde fugtaftegningerne alene være medtaget med en K1 bemærkning. Den udførte indvendige efterfugning er så beskeden i omfang, at efterfugningen ikke nødvendigvis bør give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten. Tagdækningen var på besigtigelsestidspunktet ca. 35 år gammelt. Den praktiske erfaring med eternitskifertage med taghældning under 35 grader er, at tagets
------------------------------------	---

	forventede levetid, er 30-45 år afhængig af hvor omhyggelig udførelsen har været. En bemærkning i tilstandsrapporten om, at tagets levetid måtte anses for nær udløbet kunne være ønskelig, men er ikke krævet under huseftersynsordningen. Konklusionen er derfor, at tilstandsrapporten i det væsentlige må anses for retvisende ud fra de retningslinier, som er gældende for huseftersynsordningen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er i nærværende sag alene tale om en erstatning for selvrisikobeløbet i forbindelse med ejerskifteforsikringen kr. 11.000. Den totale udgift til udskiftning af taget er af ejerskifteforsikringsselskabet anslået til ca. kr. 350.000.
Ad1. Forbedringer:	Den forventede maksimale restlevetid skønnes til 10 år. Dagværdien af taget skønnes således at udgøre $10/45 = 22\%$. Forbedringen skønnes på denne baggrund at udgøre 78%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der bliver ikke ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.