

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8212

	Skønsmandens erklæring J. nr. 8212
Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tag på mellembygningen. 2. Udtjent stråtag på mellembygning og sidebygning.
Klagers påstand:	"Få dage efter, at KK i november 2007 flyttede ind i huset, opdagede hun, at der dryppede vand ned fra en indbygget spot i loftet i badeværelset. Da hun kiggede nærmere på loftet i området, konstaterede hun, at der tilsyneladende var udført en malingsreparation. Hun var derfor overbevist om, at den utæthed, som gav anledning til vandindtrængen, har været sælger bekendt. KK mener, at BB burde have omtalt utætheden i tilstandsrapporten. Hun mener desuden, at BB burde have anført, at stråtaget er nedslidt."
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB så ingen tegn på vandindtrængen eller utætheder. Han henviser til, at sælger ikke har omtalt utætheder i tagdækningen i forbindelse med hans besvarelse af sælgeroplysningerne. BB afviser, at stråtaget var nedslidt, da han besigtigede ejendommen den xx.xx. 2007. BB henviser desuden til, at der er undertag under stråtaget på mellembygningen, og at stråtaget derfor kun er "pynt".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Den 16. februar 2009 lå der sne på taget.

	Tagdækningen kunne derfor ikke besigtiges. Det aftaltes derfor mellem parterne, at skønsmanden besigtiger forholdene udvendigt, når sneen er smeltet uden deltagelse af KK og BB. Denne besigtigelse fandt sted den xx.xx. 2009.
Øvrige forhold:	KK har tegnet ejerskifteforsikring i xx. Det påklagede forhold er anmeldt hertil. xx har tilbudt at yde erstatning med udgangspunkt i en udbedringspris stor kr. 81.250,00 ekskl. moms, svarende til kr. 101.562,50 inkl. moms. Der foreligger tilbud fra en tækkemand på udskiftning af stråtaget til denne pris. xx vil yde erstatning på i alt kr. 31.968,75 inkl. moms. KK's selvriskobeløb udgør kr. 34.000,00, hvorfor der ikke vil komme en erstatning til udbetaling.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8212
Klagen: Utæt tag på mellembygningen.	Der kunne konstateres følgende: I badeværelset er der en afvigende farve i loftmalingen i området omkring den spot-gennemføring i loftet, som KK har konstateret vandindsivning gennem (foto 1+2). Loftfarven i det pågældende område er lidt lysere som tegn på, at området har været malet over. Der kunne ikke konstateres forøget fugtindhold i loftbeklædningen det pågældende sted. Badeværelset og især det omtalte område af badeværelset befinder sig tæt på skotrenden mellem "sidefløjen" og "mellembygningen" (foto 9). I tagrummet over det pågældende sted er underlaget for skotrenden fugtskadet og med mindre nedbrydning i et afgrænset område. Dette område befinder sig i et

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8212
	niveau, der i nogen grad er under den relativt tykke isolering på loftet. For at stoppe vandgennemtrængningen i loftet havde KK anbragt en plastbalje til opsamling af vandet (foto 3+4). På besigtigelsestidspunktet var baljen tør. Det er oplyst, at der er undertag under stråtaget på mellembygningen. Undertaget er dog ikke synligt, idet membranen angiveligt er monteret på underlag af brædder, hvis undersider er synlige fra loftrummet (foto 5). Det skønnes, at den utæthed, som giver anledning til vandindtrængen, befinder sig der, hvor undertaget, som formentligt er tagpap, slutter i selve skotrenden (foto 8). Der er en udtalt svaghed i stråtaget i skotrenden i sammenskæringen mellem de to tagflader. Svagheden befinder sig tæt op mod rygningen (foto 9+10). Der vurderes der at være mulighed for vandnedsivning. Da der er undertag, som burde opfange vandet, må vandgennemtrængningen ned i bygningen hidrøre fra en utæthed eller fra, at tagpapbelægningen ikke er ført tilstrækkeligt langt over på sidebygningens del af skotrenden.
Ad 1. Konklusion:	Udbedring bør ske ved at demontere stråtaget i det pågældende område (se også klagepunkt 2). Eventuelle utætheder i undertaget udbedres, og tagdækningen retableres / udskiftes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten under afsnittet "Sælgers oplysninger om ejendommen" punkt 8.01, "Har taget været utæt?" svarer sælger: "August 2006 mellem sidebygning og entrébygning tæt på mur mod vest mindre utæthed. Er udbedret." Den afvigende farve på loftet i badeværelset anes kun svagt. Det beskadigede område af underlaget for skotrenden vurderes helt, eller næsten helt, at have været dækket af loftisolering. Der skønnes derfor ikke at have været nogen direkte synlige indikationer, som BB burde have set, da han besigtigede ejendommen i april 2007. Jf. klagepunkt nedenfor er tykkelsen af stråtaget generelt tilfredsstillende. Det område, hvor svagheden i stråtaget er konstateret, er vanskeligt tilgængeligt. Det

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8212
	befinder sig som nævnt tæt op mod rygningen og ses ikke umiddelbart nedefra eller fra tagkanten. Ud fra en samlet betragtning skønnes BB ikke erstatningsansvarlig.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Der henvises til skadepunkt 2 nedenfor.
Ad 2. Klagen: Udtjent stråtag på mellembygning og sidebygning.	Der kunne konstateres følgende: Stråtaget på mellembygningen har en hældning på ca. 25 grader. Hældningen på de øvrige stråtage er ca. 45 grader. Den lavere hældning på mellembygningen gør, at det etablerede undertag her er mere påkrævet. Tilstedeværelsen af undertaget gør, at stråtaget reelt blot tjener et æstetisk formål. Måling af tykkelsen af stråtaget fra tagkanterne viser, at tykkelsen typisk er 20 cm og ingen steder under 15 cm (foto 11+12). Højere oppe på tagfladen af mellembygningen i nærheden af rygningen er tykkelsen ned til ca. 10 cm. Grundet højden er tykkelsen af tagdækningen højt oppe på taget af sidebygningen ikke målt. Jf. klagepunkt 1 er der en svaghed i den øverste del af mellembygningens stråtag øverst ved skotrenden (foto 9+10). På mellembygningen er der betydelig nedslidning og mosbevoksning i overfladen af stråtaget (foto 13, 14, 15 og 16). På sidebygningen er der mindre omfang af nedslidning i overfladen af stråtaget. På mellembygningen er den øverste del af stråtaget inklusiv rygning (mønningen) nedslidt, mens den nederste del vurderes at have nogle års restlevetid. Sydsiden på sidebygningen mod nord har som nævnt ovenfor slitage i overfladen, men generelt vurderes stråtaget her ikke umiddelbart at være udtjent men at have flere års restlevetid (foto 17+18). De steder, hvor skønsmanden har målt tykkelsen af stråtaget, er tykkelsen jf. ovenfor minimum 15 cm.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Som nævnt gør undertaget på sidebygningen, at tætheden af selve stråtaget ikke er afgørende for tætheden af den samlede konstruktion. Alligevel er det skønsmandens vurdering, at slitagen i overfladen af stråtaget på mellembygningen burde være anført i rapporten, minimum med karakteren K1. Tilstanden af

	Skønsmandens erklæring J.nr. 8212
	overfladen på den sydvendte tagflade på sidebygningen burde ligeledes være omtalt med karakteren K1.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Jf. tilbud fra tækkemand udgør udbedringsprisen kr. 101.562,50. Det skønnes, at prisen fordeler sig nogenlunde ligeligt på mellembygningen og sidebygningen.
Ad 2. Forbedring:	Forbedring 60% svarende til ca. kr. 60.000,00