

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8218

Oversigt over klagepunkter:	1. For lav taghældning ved tilbygningen mod haven. Der mangler undertag. 2. Utæt skotrende ved indgangsbygningen.
Klagers påstand:	Ad. 1. Indbygning af det manglende undertag. Ad. 2. Dækning af selvrisiko ved ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Der er ikke konstateret skader som følge af lav taghældning. Der er tale om et skråt paralleltag, hvor det vil kræve destruktivt indgreb (løft af tagplader) for at konstatere, om der er indbygget undertag. Ad. 2. Loftrummet over indgangsbygningen var ikke tilgængeligt ved besigtigelsen, og der var ingen tegn på skader som følge af utætheder i taget eller skotrenderne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, + 2 °C
Øvrige forhold:	KK oplyser, at han kort efter overtagelsen af ejendommen konstaterede utætheder i taget over indgangsbygningen, samt at vinduet i ydervæggen under skotrenden var under nedbrydning. Han har efterfølgende selv fuget taget med PU-skum og udskiftet vinduet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.1. Taghældning og undertag.	Tagdækningen er DECRA-plader (stålplader). BBA har undersøgt og fået oplyst, at det er udført i midten af 1980'erne (bilag 12). Taghældningen ved tilbygningen er opmålt til 7,8°. Der er ikke konstateret tegn på utætheder. Ved gavludhænget kan det konstateres, at der ikke er undertag (foto 4). Det er af tømrermester konstateret, at der ikke er udført undertag i den øvrige del af taget. (bilag 7).
Ad 1. Konklusion:	I forskrifterne for oplægning af Decra-tag er foreskrevet en minimumshældning på 8°, såfremt der er indbygget undertag. Fabrikantens forskrifter er således ikke fulgt ved oplægning af tagpladerne. Den faktiske taghældning er i underkanten af minimumshældningen, hvilket som minimum stiller skærpede krav til kvaliteten af undertaget. Det teknisk mest rigtige vil være at oplægge et fast tag med tagpap som undertag. Herved er tagpladerne nærmest til pynt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den meget lave taghældning bør skærpe opmærksomheden, men den lille taghældning skal ikke nødvendigvis i sig selv karakteriseres som en skade. Der er ingen tegn på utætheder, og visuelt er der ikke indikationer på manglende undertag. Den omstændighed, at der ikke er undertag ved gavludhænget er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at der ikke er undertag ved den øvrige del af tagfladen. Gavlmuren er for oven afsluttet med et spær (foto 4). Undertaget kunne være afsluttet ved dette spær uden at være synligt ved gavludhænget. Det skønnes på denne baggrund, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser i relation til retningslinierne for Huseftersynsordningen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	KK har indhentet tilbud på renovering af taget (bilag 10). 1. Indbygning af undertag Kr. 90.625,- 2. Ændring af hele taget til tagpaptag: Kr. 258.500,-

Ad1. Forbedringer:	Forbedring i relation til løsning 1 skønnes til 10% Forbedring i relation til løsning 2 svarer til prisdifferencen mellem de 2 tilbudspriser.
Ad. 2. Utæt skotrende over indgangsbygningen.	Adgangen til loftrummet over indgangsbygningen er i loftet over entreen. Der er ingen egentlig lem, men adgangen kan ske ved et fjerne de enkelte profilbrædder (foto 5). I loftrummet ses tydelige spor efter fugt på lægter (foto 6) og ved skotrenden (foto 7). I det lille loftrum ligger blade og snavs, som er trængt ind gennem tidligere utætheder (foto 6). Ved vinduet ses fugtspor, og der er målt forhøjet fugt i loftet over vinduet.
Ad. 2. Konklusion:	Selv om der er udført tætning med PU-skum er der alligevel små utætheder. En af årsagerne er bl.a., at tagpladerne ikke går langt nok ud i skotrenderne. I stedet for fortsat at anvende nødløsninger i form af tætnende fugemateriale, vil det være den bedste og billigste løsning at forny taget og udføre det efter fabrikantens forskrifter.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår, at der ikke er adgang til loftrummet. BB har imidlertid forsømt at anføre det som et forbehold under pkt.2 i bemærkningerne side 6 af 16. BB hæfter således for skader, som kunne være konstateret ved en besigtigelse af loftrummet. Såfremt vinduet havde været tjenligt til udskiftning, burde dette have fremgået af rapporten. Vinduet er imidlertid senere udskiftet, og der er foretaget tætninger af taget. Det er mere end 5 år siden, at BB besigtigede ejendommen. Det er på denne baggrund ikke muligt at afgøre den faktiske tilstand på besigtigelsesdagen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ejerskifteforsikringen har anerkendt kravet, som er opgjort til kr. 9.400,-, hvilket afskrives på selvriskobeløbet (Kr. 10.000,-)
Ad.2. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med udbedringen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt	Ingen bemærkninger.