

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9037

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt. 1 Der klages over at bemærkning/mangel ved ejendommens tag er beskrevet i HE-rapporten dat. xx.xx. 2007 – men at oplysningerne er fjernet i de 2 efterfølgende HE-rapporter uden at taget er repareret. Det fremgår at sælger ikke har oplyst at taget er renoveret. (sælger har blot hældt tjære og småsten på taget for at sminke det - ifg. KK's advokat) Den beskrevne mangel som er anført i pkt.8.1 med karakteren K3 er gengivet nedenfor : " Tagbelægningen er nedslidt" Note "Der er risiko for utætheder pga tagbelægningens stand" samt " Der er ikke tilstrækkelig udluftning i tagrum" " der er spor efter periodisk opfugtning og målt forhøjet fugt i spær og lægter og krydsfiner. Ventilationen i tagrum skal forøges for at undgå skader." NB Det bemærkes at der er udarbejdet en allonge til rapport 1) Allongen er dat. xx.xx. 2007 og er herefter en del af rapport 1. Allongen medfører at pkt. 8.1 med karakter K3 udgår. Øvrige mangelbemærkninger i rapport 1 er uændret.
Klagers påstand:	Krav Udbedring af taget så det er udført korrekt og tæt. Evt. en udskiftning af tagbelægningen hvis

	påkrævet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser at have begået fejl – og oplyser at taget ved udarbejdelse af allongen dat. xx.xx. 2007 var ”renoveret” og at taget ved HE-rapporterne dat xx.xx. 2007 og xx.xx. 2008 fremstod i samme ”renoveret” stand.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret ikke oplyst ved udarbejdelsen af HE-rapporten. Ved skønsmødet var det tørvejr.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Dat. xx.xx. 2007 Rapport nr. 1 Tilstandsrapport lb. nr. x dat. xx.xx. 2007 er udført. I Rapport 1 er der bemærkninger i pkt. 8.1 vedr. tag med karakter K3. Dat. xx.xx. 2007 Alonge dat. xx.xx. 2007 hvor pkt. 8.1 med karakter K3 udgår af HE-rapporten dat. xx.xx. 2007. Dat. xx.xx. 2007 Rapport nr. 2 Tilstandsrapport lb. nr. x dat. xx.xx. 2007 udarbejdes. Ingen bemærkninger vedr. tag/tagbelægningen. Dat. xx.xx. 2008 Rapport nr. 3 Tilstandsrapport lb. nr. x dat. xx.xx. 2008 udarbejdes. Ingen bemærkninger vedr. tag/tagbelægningen. Bemærkningerne (eller en del af disse) vedr. taget – som er beskrevet i rapport 1 – er ikke medtaget i rapport 2 og rapport 3 – uden at der iht. KK er udført istandsættelse/renovering.

	D. xx.xx. 2008 Ejendommen er overtaget af køber/klager d. xx.xx. 2008 Utæthed i tag konstateres kort tid efter – det oplyses endvidere at der er mindst 1 hul i tagpaptaget. Det oplyses endvidere at ”taget kræver udskiftning” og Der henvises til notat d. xx.xx. 2008 fra xx . Div. breve mellem (KK/advokat) og (BB/OBH) foreligger i sagen. Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx. 2009
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad pkt.1	Ejendommen er opført som et fritidshus på 67 m2 af træ i 1985 med tagpap på taget. Tagets hældning er ca. 20-30 grader og der er via lem i gavl adgang til et ”koldt” loftrum hvor undersiden af taget er synligt. Ved skønsmødet kunne konstateres at tagpapbelægningen fremstod med en ”grå” tagflade med listedækning og fodblik ved tagrender. Den ”grå” tagflade med lister er formentlig fremkommet ved en istandsættelse / evt påsmøring med asfalt eller en klæber med efterfølgende pålægning af ”skifergrus”. Ved stålskorstenen til brændeovnen kunne ses farveforskelle stammende fra 2 mindre reparationer – udført pga utæthed efter overtagelsen. (ca. juli/august 2008) Umiddelbart fremtræder tagbelægningen

	udefra uden synlige skader og ikke ringere end tagbelægninger fra tilsvarende ejendomme med samme alder (ca. 24 år) Ved besigtigelsen af undersiden af taget fra loftet kunne spær og undersiden af tagfiner iagttages – der forekom ikke misfarvning fra vand/fugt fra utætheder i tag. Fugtmålinger viste ikke forhøjet fugt i spær eller krydsfiner under tagpap. Der er ventilation i udhæng og udført 2 stk ventilationsriste i hver gavl. Endvidere var påsat en ventilationshætte (evt. toppen af en tidligere skorsten) tæt ved kippen. (fygesne og kondens kan forekomme under særlige vejrforhold) Der var ingen synlige skader. Isolering ligger stedvis for tæt på tagundersiden/krydsfiner ved tagfod således at ventilationen reduceres mod udhæng. Der var ingen synlige skader.
Konklusion vedr. pkt. 1	Konklusion Huseftersynet dækker synlige skader / eller synlige forhold som kan udvikle sig til skader. Det er min opfattelse at BB ikke har begået fejl under hensyn til de foreliggende oplysninger og synlige forhold – herunder følgende : 1. Ved udarbejdelse af HE-rapport dat. xx.xx. 2007 anføres at tagbelægningen er nedslidt med karakteren K3 (det er ikke specificeret hvilke forhold der gør at tagbelægningen vurderes nedslidt) Endvidere oplyses at ventilationen i tagrum skal forøges. (kun BB har set tagbelægningen/tag på dette tidspunkt før ”renovering af tagbelægningen”) 2.

Ved besøg på ejendommen og udarbejdelsen af allongen d. xx.xx. 2007 er tagbelægningen "sat i stand" (det fremgår dog ikke hvorledes taget er sat i stand)
Der er ikke noget krav i Huseftersynsordningen til at BB undersøger og oplyser dette i en HE-rapporten.

Alene tag/tagbelægningens synlige tilstand ved besigtigelsen er afgørende.

3.

Efterfølgende er ventilationen forøget i tagrummet ved etablering af 2 riste i hver gavl. (før udarbejdelsen af HE-rapport dat. xx.xx. 2007)

4.

Taget fremstår derefter uændret fra xx.xx. 2007 og til skønsmødet d. xx.xx. 2009.

5.

Skaden / utætheden som opstod tæt ved skorstenen efter overtagelsen i juli 2008 var lokal og blev udbedret for ca. kr. 1500.
Denne må anses for en tilfældig skade og som en alm. vedligeholdelse på et tag som er ca. 24 år gammelt – og ville formentlig ikke kunne forudses ved en visuel besigtigelse af tag/tagbelægning ca. 2-3 mdr før utætheden indtræf.

6.

Ved skønsmødet var ingen synlige skader/utætheder på tag/tagbelægning eller synlig skade/opfugning fra utætheder i loftrummet.

På listeloft i underliggende stue kunne ikke konstateres spor efter vand/fugt – under brændeovnspladen blev oplyst at gulvet under glaspladen ved den tidligere utæthed var blevet lidt "mørkfarvet" (dette var ikke særlig synligt gennem glaspladen) .

7.

Ventilationsforhold i loftrum vurderes efter etablering af 2 stk riste i hver gavl bedre end før og tilstrækkelig.

Dog anbefales større afstand mellem isolering og undersiden af tagfiner ved tagfod for at opnå en bedre fordelt

	ventilation. Det vurderes i øjeblikket at der ikke er yderligere bemærkninger vedr. ventilationsforhold. 8. En del af problemet opstår fordi BB først anfører at tagbelægningen er "nedslidt" og derefter - 12 dage senere - og efter "renoveringen" "godkender tagbelægningen uden supplerende forklaringer – forstået på den måde at BB herefter vurderer at tagbelægningen svarer til tagbelægninger i tilsvarende ejendomme med tilsvarende alder. (jeg er enig i denne vurdering) Notatet fra xx dat. xx.xx. 2008 vurderes ikke som værende et "objektivt" notat. Se de i rapporten medfølgende fotos.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er, at den byggesagkyndige – iht reglerne for huseftersyn har ikke har begået fejl.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er p.t. ikke behov for nogen udbedring – ved periodisk at foretage et eftersyn i tagrum/loftrum kan evt. utætheder registreres og rep. / tætning kan foretages. Et overslag for en evt udskiftning af hele tagbelægningen udgør ca. kr. 40-50.000 incl. moms.
Forbedringer:	Tagbelægningen er ca. 24 år gammel. Der er stor usikkerhed ved vurdering af levetider på tagbelægninger men den gennemslige levetid for tagpapbelægninger udgør typisk ca. 30-40 år forudsat almindeligt miljø og løbende vedligeholdelse. Ved en evt. udskiftning af tagbelægningen udgør forbedringen ca. 2/3.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke relevant

Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag Fotos til dokumentation af de synlige forhold ved skøns mødet d. xx.xx. 2009.
----------------------------------	--