

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 9049

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over nedbrydning i vindskeder over læmur mod haven mod vest. Pkt. 8.5 2. Opfugtet tagværk på grund af mangelfuld ventilation. Pkt. 8.8 3. Undertaget er porøst og med huller. Pkt. 8.10 4. Der er ikke monteret afstandslisters og fodblik. Pkt. 8.10 5. Mangelfuld ventilation af tagrum. Pkt. 8.11
Klagers påstand:	I forbindelse med salg af ejendommen er der blevet udarbejdet ny tilstandsrapport i nov. 2008. På baggrund af denne rapport har et forsikringsselskab taget forbehold om dækning grundet huller i undertaget, manglende afstandslisters samt mangelfuld ventilation af tagrum. Disse skader er ikke nævnt i indklagedes tilstandsrapport fra 2005. Af klagen fremgår også, at fodblik og afstandslisters ikke var et lovkrav, da ejendommen blev opført 1973, men klager mener, at indklagede burde have nævnt disse mangler, fordi tagbeklædningen blev udskiftet i 2002, men ikke undertag og lægter. Klagers krav er i klageskemaet oplyst til kr. 70.000,00
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede har i brev kommenteret de nævnte skader og konkluderet, at den omhandlende tilstandsrapport var retvisende på det tidspunkt, den blev udarbejdet for ca. 4 år siden. Indklagede har været i tagrummet og har ikke kunnet overse de skader plastundertaget har i dag.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Let skyet, vind ca. 8 sek./m. Temperatur ca. 18 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Nedbrud på vindskeder: Foto nr. 5.	Over den sydvendte terrasse har der tidligere været en overdækning båret af bjælker fastgjort til sternbrædderne (ikke vindskeder) med sømbeslag/bjælkesko. Den yderste bjælkesko mod vest over læmur er uheldigt demonteret, hvorved der er sket mindre skade i sternbrædderne her. Der er ikke nedbrudt træ. Se foto.
Ad.1. Konklusion:	Efter en konstatering af skadens omfang, ønskede klager ved dennes advokat at dette klagepunkt udgår.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Udgår.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgår.
Ad.1. Forbedringer:	Udgår.
Ad. 2. Opfugtet tagværk pga. mangelfuld ventilation: Foto nr.: 6, 7 og 8.	Ved eftersyn i tagrum kunne der ikke måles for høj fugtighed i tagværket og der er ikke tegn herpå, bl.a. er der ikke nævneværdig rust at se på de anvendte søm i kiplaskerne. Ved flere målinger lå fugtprocenter konstant omkring 09 %. Se foto nr. 6. Mangelfuld ventilation af tagrum m.m. er behandlet under pkt. 5.
Ad. 2. Konklusion:	Ud fra det konstaterede er der ingen tegn på opfugtet tagværk. Muligvis kan der i de kolde perioder opstå kondens under plastundertaget, men der er ingen tegn på, at det har skadelig indflydelse på træværket.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad. 2. Forbedringer:	Ikke aktuelt.

Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad. 3. Undertaget er porøst og med huller: Foto nr.: 9, 10, 11, 12, 13 og 14.	Der er en del huller i undertaget, dels hvor tagstensbindere har slidt hul i undertaget og dels større huller påført på anden vis. Omfang ca. 3-4 huller ved tagstensbindere og ca. 10 – 12 lidt større huller. Plastundertaget har endnu sin smidighed og er således ikke porøst, som nævnt i klagen. Skaderne er ikke omtalt i indklagedes tilstandsrapport. Taget har ikke været utæt, oplyst af klager. Se fotos
Ad. 3. Konklusion:	Ifølge oplysning er tagbeklædning blevet udskiftet i 2002 med røde IBF-betontagsten, men lægter og plastundertaget blev ikke udskiftet. De større huller i undertaget er med stor sandsynlighed sket under denne tagudskiftning. Slidhullerne under tagstensbinderne er gradvis opstået ved bevægelser i det armerede plastundertag, der ikke er sikret mod blafring. Se fotos nr. 13 og 14. Plastundertaget sidder i øvrigt stramt og har kun lille nedhæng.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Selvom det må formodes at de større huller i undertaget er sket under tagudskiftningen i 2002, kan det dog ikke siges med sikkerhed. Hullerne eller en del af hullerne kan også være opstået indefra tagrum ved f.eks. opmagasinering af forskelligt bohaved. Slidhullerne ved tagstensbinderne skønnes ikke at have været synlig for ca. 4 år siden, da indklagede udarbejdede sin tilstandsrapport. Der er derfor ingen belæg for at sige, at indklagede har begået fejl og forsømmelse.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der foreslås udført reparationer af plastundertaget svarende til dets restlevetid ved at udføre lapninger af hullerne med specialtape. (Kontakt Icopal) Slidhullerne ved tagstensbinderne skyldes hovedsageligt fejlmontering af disse og kan rettes via overlæg indefra tagrummet. Overslag hertil ligger omkring kr. 4.000,00. Denne reparation bærer naturligvis præg af at være en midlertidig løsning. Men idet taget ikke har været utæt og at plastundertaget ikke viser tegn på forvitring eller porøsitet, skønnes det at være en naturlig udbedring, vurderet ud fra plastundertagets alder.
Ad. 3. Forbedringer:	Der afsættes ingen beløb til forbedring.
Ad. 4. Der er ikke monteret afstandslister og fodblik:	Der er ikke monteret afstandslister mellem plastundertaget og lægterne og der er ingen fodblik og underlagsplade monteret ud mod tagrenderne. Plastundertaget er ikke ført ud til tagrenderne og afslutter skjult i udhængene. Forholdet er ikke omtalt i indklagedes tilstandsrapport.
Ad. 4. Konklusion:	På boligens opførelsestidspunkt var det ikke noget krav, at der skulle monteres afstandslister afsluttet med fodblik og underlagsplade ud mod tagrenderne.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Det havde dog været mest korrekt, at det var blevet nævnt i tilstandsrapport, ikke mindst på grund af, at indklagede var vidende om tagudskiftningen i 2002. Derfor vurderes det, at indklagede har begået en mindre fejl.

Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En reparation af forholdet er ikke umiddelbart muligt, idet dette vil kræve en omfattende renovering/udskiftning af tagbeklædning, undertag og lægter m.m. En sådan renovering vil også omfatte nabohusene på hver side. Idet taget ikke er utæt vil det være at "skyde over målet". Derved ingen prisvurdering.
Ad. 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad. 5. Mangelfuld ventilation af tagrum: Fotos nr.: 9, 12, 15 og 16.	Ventilationsåbningernes samlede areal lever ikke helt op til ca. 1/500-del af det bebyggede areal, som er det normale mindstekrav. Specielt over skråvæggene er ventilationen mangelfuld, idet isolering flere steder støder mod undertaget – jf. fotos. I teorien er der 25 mm ventilationsspalte, idet spærhovederne er 125 mm og isolering 100 mm. Ventilation af tagrum sker hovedsageligt via hullerne i undertaget. Der kunne ikke registreres tegn på fugt eller fugtskader i tagværk, jf. pkt. 2. Forholdet er ikke omtalt i indklagedes tilstandsrapport.
Ad. 5. Konklusion:	Selvom ventilationsforholdene ikke lever helt op til de normale mindstekrav, er der ingen tegn på fugt eller fugtskader. Dette har formentlig ligget til grund for indklagedes bedømmelse af forholdene, da tilstandsrapporten blev udarbejdet for ca. 4 år siden.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Idet tagværk virker tørt og sundt og taget ikke har været utæt, synes der ikke at være grundlag for at sige, at der er begået fejl og forsømmelser fra indklagedes side.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Det er muligt at stikke lægter ned mellem isolering og undertag for at forbedre ventilationen over skråvæggene. I forbindelse med en reparation af de opståede huller i undertaget, jf. pkt. 3, bør der monteres ca. 10 stk. udluftsventiler af 80 cm ² i undertaget foroven fordelt med 5 stk. til hver side. Udgifterne hertil vurderes til ca. kr. 5.000,00
Ad. 5. Forbedringer:	Ovennævnte beløb vurderes alene som en udbedringsudgift.
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Tagværk er ikke opfugtet og plastundertaget er ikke porøst, som nævnt i den nyere tilstandsrapport fra sidste efterår. Det er lidt uheldigt, idet dette bl.a. ligger til grund for forbeholdene på forsikringsdækningen, jf. klagers påstand.