SKØNSERKLÆRING

J. nr. 9112

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Der er i klagers oplysningsskema oplyst om korrespondance ført mellem klagers advokat, indklagede og dennes advokat. Der er bl.a. henvist til Bilag A-J samt Bilag 1 - 21. Ud fra det modtagne materiale fremgår det, at der klages over ustabilitet i tagkonstruktionen og rådne tagbjælker, som har medført revnedannelser i yder- og indervægge. 2. Endvidere klages der over stråtagets skader og dårlige kvalitet.
Klagers påstand:	Klagers advokat har indhentet en teknisk rapport over husets skader hos et ingeniørfirma. Denne rapport danner grundlaget for reklamationer over for såvel den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, sælgerne og sælgernes sælger samt en tækkemand, der har lagt nyt stråtag på huset omkring år 2000. Omkostningerne til udbedringerne er beregnet til ca. 675.000,00 inkl. moms, jf. sagens Bilag 18. Dette beløb, som ikke dækkes at ejerskifteforsikringen (Se nedenfor), ønskes dækket ind af såvel indklagede, sælger og sælgers sælger samt tækkemand.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagedes advokat har gjort gældende, at klager har udvist retsfortabende passivitet, idet reklamationen først er modtaget i foråret d.å. Klager har da boet i huset i ca. 4 år. I øvrigt gøres det gældende, at indklagede bygningssagkyndig har udarbejdet en fyldestgørende tilstandsrapport ud fra de forhold, som gjorde sig gældende på besigtigelsestidspunktet. Klageren bør præcisere, hvilke specifikke forhold, der klages over.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Skyet, vind ca. 6 sek./m. Temperatur ca. 5 gr. C.

Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring jf. klageskemaet. Skaderne er anmeldt til selskabet, som i 5 breve har kommenteret skaderne, jf. Bilag 1,12,13,14 og 19. Jf. brev, bilag 1, har forsikringsselskabet fået et ingeniørfirma til at foretage en registrering af skaderne og årsager hertil. I konklusionen er nævnt 2 problemstillinger – nemlig 1. Statiske konsekvenser af de evt. ændringer, der er sket med tagkonstruktionen ved evt. afkortning af spærhoved og hævning af hanebånd. 2. Vurdering af årsag til revnedannelser i gulv parallelt med facadevægge. Vedrørende pkt. 1 er der anvist en udbedring af spærenes forankringer med et beløb, som er mindre end selvrisikoen. Vedrørende pkt. 2: Vurderes ikke at have indflydelse på skaderne, men det kan ikke udelukkes, at revnedannelserne er sket ved fundamentsunderstøbningen.

Ad.1. Skader på tagkonstruktionen: Fotos: 18 stk.	Boligen er opført i traditionel byggestil fra slutningen af 1700-tallet med 1/1-stens massive ydervægge funderet på syldsten. Tagkonstruktionen består af rundtømmer udført med større spærafstand, end man bruger i dag. Tagkonstruktionen lever ikke op til de nu gældende stabilitetskrav. Huset bærer præg af dets høje alder med skæve vægge og bjælker med nedbøjninger. Taget er udført med stråtag. Spærret ud for kvist mod syd er blevet afkortet ved den understøttede bjælke i tagetagen, jf. foto nr. 8. Endvidere er et hanebånd mod værelse på 1. sal blevet skåret over. I stedet er der opstillet en stolpe under spærhoved. Se foto nr. 9 2 hanebånd er blevet hævet af hensyn til frihøjden, jf. foto nr. 8. På ydervæg mod syd og tværgående skillevæg i stuen kunne der konstateres følgende revner: 1. Lodret revne i skillevæg, der foroven løber ud mod ydervæg mod syd. Revnen er opstået langs en træstolpe, der er blevet placeret som understøtning af en tværgående bjælke, der er med nedbrudt træ ud mod ydervæg. Fotos nr. 6 og 7. 2. Ca. 10 mm revne opstået langs loft og indvendig side af ydervæg mod syd på hver side af tværgående skillevæg. Klager har tætnet med mineraluld for at undgå træk. Der har tidligere været opklæbet polystyrenplader, hvor rester af lim sidder tilbage. Se fotos nr. 6, 7 og 13. 3. En del revner på udvendig sider af ydervægge, størst på gavl ved hovedindgang. Se foto nr. 14. 4. Ca. 2-3 mm langsgående revne i klinkegulv ud for revne i tværskillevæg jf. foto nr. 10 og 11. Bemærk at gulvet foruden synker og har fald ud mod ydervæg. 5. Ydervæg ved kvisten bøjer lidt udad på udvendig side ud for tværgående etagebjælke. Se fotos nr. 5 og 12.
Ad.1. Konklusion:	Ud fra ovennævnte konstaterede revner i væggene, specielt i tværgående indervæg i stuen mod syd, kan disse skader ikke alene hidrøre fra en spinkel tag- og bjælkekonstruktion. Derimod viser revnerne, at de med stor sandsynlighed er opstået i forbindelse med den af klager selv udførte understøbning af syldstenssokkel. Der er af klager oplyst, at understøbningen er udført i etaper af ca. 60 cm og ført ned til en dybde af 90 cm. Der skal også henvises til den for ejerskifteforsikringen udarbejdede besigtigelsesrapport, Bilag 1. Selvom et spær er afkortet ud for kvisten, vurderes der i stedet opbygget et skjult træskelet/underlag i kvisttaget. Tagværket og etagedækket har ikke større nedbøjninger end det må forventes på bygninger af denne alder. Ved montering af ankre på bjælkelaget som nævnt under Bilag 1 og efterfølgende, vurderes der ikke behov for yderlige sikringer af tagkonstruktionen.

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	I indklagedes tilstandsrapport er der bl.a. oplyst følgende: Under pkt. 3.1 – Facader/gavle - med karakteren K1, at der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader mod nord, øst, syd og vest samt overfladeafskalninger. Under pkt. 3.6 - Indvendige vægge - er der nævnt med karakteren K1, at der er konstateret områder med hultlydende puds. Der henvises tillige til indklagedes oplysninger under punkterne 1 og 3: Bygningskonstruktioner, side 12. Under pkt. 5.1 – Lofter/Etageadskillelser er med karakteren K1 oplyst om nedbøjning på etageadskillelse i stue, køkken, baggang og bad-toilet. Med Note: Årsagen kan skyldes underdimensioneret bjælkelag, der er normalt forekommende for bygninger fra den årgang. Under 5.2 – loftsbeklædninger med K1. Der ses nedbøjning på loftsbeklædning på 1. sal. Med note: Årsagen kan skyldes underdimensioneret spær. Indklagede har ingen bemærkninger til pkt.8. Tagkonstruktion Ud fra ovennævnte oplysninger i indklagedes tilstandsrapport vurderes det, at ”de store revnedannelser” ikke har været til stede på det tidspunkt rapporten er udarbejdet. Underdimensioneringer i spær og etageadskillelse er nævnt. Der vil derfor ikke være belæg for at kunne sige, at der er begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne ved udbedring af ”de store revner” i tværgående indervæg, langs loft og revne i klinkegulv kan ikke oplyses. Det kan ikke udelukkes, at den udførte betonunderstøbning under syldstensfundamenter fortsat kan sætte sig, bl.a. grundet vægtforøgelsen. Der bør derfor foretages en nærmere undersøgelse heraf med forslag til udbedring. Montering af ca. 10 murankre, hvor etagebjælker bærer af på ydervægge, som nævnt i Bilag 1, bør afvente ovenstående undersøgelse. Beløb herfor er ansat til kr. 40.000,00
Ad.1. Forbedringer:	Ca. kr. 30.000,00 for montering af murankre.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt på grund af sagens omfang.

Ad.2. Skader på stråtag:	Ved bestigelsen kunne det konstateres, at stråtagenes overflader har begyndende huller og skader, specielt over vindfang mod vest er der væsentlige skader på nordvendt side. Fotos nr. 15, 16 og 18. Der er mos- og algebegroninger på nordvendt tagflade. Øverst ved kvisttaget er der synlige bindetråde, jf. foto nr. 17. Det er oplyst, at stråtaget er blevet pålagt omkring år. 2000. Taghældning på boligdelen er opmålt til ca. 41 grader, mens taghældning på vindfang er opmålt til ca. 26-27 grader. Stråtagets tykkelse på boligdelen er ca. 20 cm og ca. 15 -17 cm på vindfang. Ifølge klager har taget ikke været utæt.
Ad.2. Konklusion:	Ud fra det konstaterede kan der ikke være tvivl om stråtagenes ringe kvalitet med heraf kortere levetid. Normalt bør et stråtag kunne holde mindst i 30 år med normal vedligeholdelse. Ved en telefonisk kontakt til en lokal tækkemand - som i øvrigt har besigtiget huset – oplyste denne, at tagene højst har 5 års restlevetid, inden stråtagene bør/skal fornyes. Det er ikke muligt eller forsvarligt at pålægget nyt ”slidlag” på tagene pga. den dårlige udførelse og kvalitet. Der vil ikke kunne gives nogen garanti på tagene.
Ad.2. Fejl og forsømmelse:	Da indklagede udarbejdede sin tilstandsrapport var stråtagene ca. 4 år gamle. Det må antages, at der ikke har været synlige skader på stråtagene på dette tidspunkt, da der i rapporten ikke er nævnt skader. Tilbage står, hvad en bygningssagkyndig burde have set af eventuelle indbyggede fejl og mangler, herunder taghældninger og tykkelser på stråtagene ud fra, hvad der var af tilgængeligt vejledningsmateriale på dette tidspunkt. Ved at gå ind på www.taekkelaug.dk findes **Vejledning af aug. 1998, opdateret den 29-09-1999**. Den var tilgængelig på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udarbejdet. Heraf fremgår under **Indledning**, at der er forskelle i tækkearbejdets udførelse – bl.a. varierer tækketykkelser meget. Under **afsnit 2** er oplyst, at stråtags holdbarhed er længere, jo større hældning på taget. Med hældning under 30 grader reduceres holdbarheden væsentligt. Virkningen forstærkes, hvis der anvendes korte rør ved en fladere tagkonstruktion. **Afsnit 5:** Tagtykkelse må ikke være under 25 cm. Se også nedenfor under eventuelt. Indklagede har ikke med det blotte øje kunnet vurdere taghældningerne, mens tykkelserne på stråtagene har været synligt – hovedsageligt for vindfang. Indklagede burde have nævnt i sin rapport om det tynde stråtag sammenholdt med den lille taghældning på vindfang. Dermed kortere levetid. Karakteren som K1. Der skønnes ikke at være fejl og forsømmelse ang. boligen.

Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det vurderes ikke muligt at reparere stråtaget over vindfang. Nyt stråtag indebærer samtidig forøgelse af taghældning. Samlet udgift andrager ca. kr. 50.000,00 Der er ikke medtaget udgift for evt. udskiftning af stråtaget på boligdelen.
Ad.2. Forbedringer:	Forbedringerne andrager ca. kr. 40.000,00
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt på grund af sagens omfang.
Eventuelt:	I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er Stråtage ikke nævnt med et ord. Jeg har derfor kontaktet FEM-sekretariatet og foreslået at der i den næste revision af Håndbogen bør oplyses om stråtage. Endvidere er der ej heller nævnt noget om stråtage under Byg-Erfa – erfaringsblade.