

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 9121

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over stor nedslidning af tagpappen langs alle sternbrædder for bygning A og B, hvor der er huller og manglende pap. Ved regnvejr løber der vand ned i udhænget mange steder. Der er ikke nævnt andre klagepunkter.
Klagers påstand:	Eftersom den bygningssagkyndige Ulrik Sørensen ikke har anmærkninger om tagets mange utætheder, samt sælgers udsagn om, at taget aldrig har været utæt, mener jeg, at jeg har købt et hus i en anden standard end det fremgår af tilstandsrapporten. Derfor mener jeg, at jeg bør have en erstatning til at udbedre skaden. Ifølge et tilbud fra et tagdækkerfirma ca. kr. 70.000,00
Den byggesagkyndiges forklaring:	Ifølge skadeskemaet har den bygningssagkyndige ikke udtalt sig i sagen. Ved besigtigelsen oplyste den bygningssagkyndige, at hans chef havde været på ejendommen, men kun for at besigtige taget på garagen. Der forelå ingen bemærkninger herfor.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Overskyet, finregn, vind ca. 6 sek./m. Temperatur ca. 5 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring og kravet er anmeldt til ejerskifteforsikringen ifølge klageskemaet. Forsikringsselskabet har meddelt, at det utætte tag er dækket med kr. 4.950,00 efter fradrag af selvrisiko på kr. 10.000,00. Erstatningen er vurderet ud fra en restlevetid for taget, svarende til 20 %. Bygningerne A og B, som er sammenbyggede, er opført i 1967.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Skader på taget: Fotos: 18 stk.	Ved en undersøgelse af taget kunne der konstateres flere skader på tagpappen langs sternbrædder og andre steder. Pappen er flere steder nedbrudt, mørnet og faldet af i flager på de opbøjede kanter langs sternbrædderne. Se fotos nr. 8,9,10 og 11 m.fl. Desuden findes der slidmærker i tagpappen ved det ene afløb, foto nr. 7, og langs udhæng mod haven kunne konstateres, at et overlæg ikke er tæt, jf. foto nr. 12. Utæthederne har foreløbig vist sig i udhængene og ikke inde i bygningerne jf. klager. Af foto nr. 14 kunne det konstateres, at vand trænger ned gennem udhæng og har lavet en fugtplet på belægningsstenene. En del af sternbrædderne har begyndende skader, bl.a. mod terrassen og et bræt er blevet nedtaget i udhæng, Se fotos nr. 15 og 16. Zinkkapslerne har utætte samlinger, jf. fotos 17 og 18. Tagbeklædningen er en kendt opbygning fra opførelsestidspunktet, udført uden nævneværdigt fald og pappen er belagt med ral. Af medfølgende fotos fremgår det, at der i stenbelæggningerne er udført "vandløb", som leder vandet hen til de to afløb. Den sorte aftrækshætte – med en hvid ring omkring – et efterfølgende monteret af klager. Det er et aftræk fra emhætte. Fotos nr. 3,4,5 og 6.
Ad.1. Konklusion:	Ud fra det konstaterede må tagbeklædningen betegnes som værende nedslidt, dels ud fra de synlige skader og dels ud fra tagpappens alder – over 40 år gammelt. Indklagede har i sin tilstandsrapport ingen bemærkninger til boligens tagkonstruktion (bygning A). Derimod er der, for bygning B (Garage), nævnt under pkt. 8.1 med Karakter K3: <i>På taget er der en nedbulning/lunke i tagbelægningen, og hvori der vil henstå regnvand efter regnvejs ophør.</i> Ovennævnte vedrører nedbøjning og lunke i taget, men ikke noget om eventuel nedslidning og utætheder.

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Skaderne i tagpappen langs sternbrædderne må have været synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, mens skader i tagpappens overflader kan have været dækket af et lag ral. Ifølge klager har man ikke flyttet på rallaget. Den oplyste kritiske skade for lunkerne på garagens tag er misvisende, idet det ikke klart bliver oplyst, at taget er nedslidt og med utætheder langs sternbrædderne. Klager har alene opfattet punktet således, at der vil kunne stå vand på grund af manglende fald. Ud fra ovennævnte vurderes der at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side ved ikke at nævne og/eller beskrive tagenes tilstand på en måde, der er forståelig for alle.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Klager har fremskaffet et tilbud fra et lokalt tagdækkerfirma, der har afgivet en pris på ca. kr. 75.000,00 for at pålægge ny tagbelægning på bygning A og B omfattende: 1. Fjernelse af stenlag, 2. Opretning af lunkerne med lecagrus, 3. Mekanisk fastgørelse af 20 mm hård tagplade/batts. 4. 2 lag tagpap (Under- og overpap) 5. Nyt ovenlys med karm. 6. Nye Alu-kapsler over sternbrædderne. Firmaet har telefonisk oplyst, at det vil vedstå det billige tilbud, grundet tiderne! Uden for tilbudet skal der afsættes udgift til supplerende og reparationer af sternbrædderne, der vurderes til kr. 25.000,00 Samlet udgift ansættes til ca. kr. 100.000,00
Ad.1. Forbedringer:	Ud fra tagpappens tilstand og alder vil en forbedring udgøre ca. 80 % = kr. 80.000,00 Rest til udbedring kr. 20.000,00, hvoraf ejerskifteforsikringen, med fradrag af selvrisko, har tilbudt at betale kr. 4.950,00
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke muligt.
Eventuelt:	Det kan ikke udelukkes, at der vil fremkomme skjulte skader på tagkonstruktionens træværk ude langs udhængene.