

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16140

Besigtigelsesdato:	12. januar 2017, kl. 10.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygnings sagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skøns mødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tagbelægning med afskalninger/skader bør anføres med K3 eller UN i stedet for K1. 2. For lav taghældning er anført med K1, men burde være K3 eller UN. 3. Nedbrydning af træværk mod nord er anført med K2, men det burde være K3. 4. Spær omkring aftrækskanal er opfugtet, hvilket bør anføres med K3 i stedet for K2. (indtrængende fugt). 5. Forvitrede fuger og frostsprængte sten på skorstenspibe har fået K2 – bør være K3.
Klagers påstand:	Klager oplyste, at taget har været utæt over stuen, hvilket ikke fremgår af rapporten. Der er derfor udført den efterfølgende bygningsrapport af Bygkon ApS, hvilken påpeger flere afvigelser i tilstandsrapporten.
Den bygnings sagkyndiges forklaring:	BB afviste, at tilstandsrapporten ikke skulle være retvisende og henviste til brev af 14. november 2016 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	3 °C, letskyet.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen Dansk Boligforsikring A/S har i udateret mail afvist at dække skaden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagbelægning med afskalninger/skader bør anføres med K3 eller UN i stedet for K1:	<p>Tagpladerne er generelt kun med mindre overfladeskader og mosbelægning. Mod syd er der imidlertid en revnet tagplade, og tagpapbelægningen på det flade tag er flere steder repareret med et tjæreprodukt som Tagtæt eller lignende.</p> <p>Ved skorstenen er der ikke lavet zinkinddækning men kun mørtelafslutning, og en afdækningsflise af beton var løftet af og sat ned på tagfladen ved skorstenen.</p> <p>Mod sydøst var der fugtskjolder på udhænget ved det flade tag samt løbestreger ned ad murværket.</p> <p>I tagrummet kunne der ses opfugtning af spær og lægter ved skorstenen samt forneden ved spærfoden mod syd, hvor tagfladen har et knæk, med taghældning langt under 14 grader på det nederste stykke.</p> <p>Endvidere var der hul i bølgetætningen ved skotrenden mod syd.</p> <p>Indvendigt kunne der ses fugtskjolder på loftet i stuen samt på loftet i spisestue/alrum.</p>
Ad 1. Konklusion:	<p>Det må skønnes, at der er utætheder ved det flade tags papbelægning, ved den revnede tagplade, ved tagpladerne med for lille hældning, ved skorstensinddækningen og ved de 2 skotrender mod syd og øst.</p>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<p>I tilstandsrapporten er det flade tag slet ikke registreret, hvilket det burde være. Der er ikke taget forbehold for besigtigelsen af det, hvilket havde været acceptabelt, da der skal en 4 m lang stige til for at komme op på det.</p> <p>Den mangelfulde inddækning ved skorstenen er ikke registreret, men den nedtagne betonafdækning er foretaget af køber, og dermed ikke en fejlregistrering.</p> <p>Den revnede tagplade kan kun ses fra en 4 m lang stige, og er altså heller ikke mangelfuld registrering.</p> <p>Det skadede udhæng mod sydøst og løbestregen på murværket er efter klagers oplysning opstået efter overtagelsen.</p> <p>Hullet i bølgetætningen ved skotrenden må antages at have været synligt, og burde have været anført.</p> <p>Endvidere må det antages, at fugtskjolderne ved tagfoden af saddeltaget og ved skorstenen har været synlige, og dermed burde de have været anført.</p>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Ifølge parterne var lofterne nymalet ved gennemgangen for tilstandsrapporten i juni 2015, hvorfor fugtskjolderne i stue og spisestue måske ikke har været synlige.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<p>Under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning burde anføres: K3. Tagbelægning på det flade tag er nedslidt og repareret med bitumen i et større område. Note: Der er risiko for fugtindtrængning.</p> <p>Under pkt. 1.3 Skotrender/inddækn. burde anføres: K3. Der er utæthed ved bølgetætning ved den sydlige skotrende. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i tagrummet.</p> <p>Under pkt. 1.3 Skotrender/inddækn. burde anføres: UN. Der er fugtskjolder på spær og lægter ved skorstenen. Note. Årsagen kan være utætheder ved skorstensinddækningen her, da der ikke er udført zinkinddækning.</p> <p>Under pkt. 9.2 Loftbeklædning burde anføres: UN. Der er skjolder på loft i stue og spisestue. Note: Årsagen kan være utætheder ved tagbelægning og/eller skotrenderne.</p>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	2 lag ny tagpap på tilbygningen skønnes at koste kr. 15.000,- inkl. moms. Udbedring af tætningen ved skotrenden skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms. Inddækning ved skorstenen med zink skønnes at koste kr. 9.000,- inkl. lift og moms. Udbedring af lofter skønnes at koste kr. 5.000 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da papdækningen skønnes at være fra tilbygningens opførelse i 1974, er der skønsmæssig tale om en 80 % forbedring svarende til kr. 12.000,- med ny pap. Udbedringen ved skotrenden og skorstenen samt lofterne skønnes ikke at være en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 1. Eventuelt:	Da der ikke var adgang til det nordøstlige tagrum, kan årsagen til fugtskaden over spisestuen ikke afgøres. Den kan være utætheder ved den østlige skotrende.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. For lav taghældning er anført med K1, men burde være K3 eller UN:	Taghældningen på den nederste række tagplader mod sydøst er under 5 grader, hvilket er langt mindre end de 14 grader, som Dansk Eternit har som minimumskrav. Fra loftlemmen kunne det ses, at der er fugtskjolder på spær og lægter ved tagfoden.
Ad 2. Konklusion:	Selv om der er pap under pladerækken, er det ikke ført forbi knækket, hvor de 2 forskellige taghældninger går sammen. Der er derfor risiko for fugtindtrængning her.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.2 med karakteren K1 anført: "Der ses lav taghældning over stue. Note: Der er risiko for vandindtrængen specielt ved slagregn. Sælger oplyser, at tagpap er ført op under eternitplader, således at vandindtrængen er minimal" Karakteren svarer ikke til beskrivelsen, men burde være ændret til K3.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.2 Tagfald burde anføres: K3. Tagfald på den nederste række tagplader mod sydøst er under 5 grader, hvilket er langt under de 14 grader, som Dansk Eternit har som minimumskrav. Note: Der er risiko for fugtindtrængning, på trods af udført papunderlag, da dette ikke er ført op forbi tagknækket mellem nederste og næstnederste pladerække.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afmontering af de 2 nederste pladerækker og udførelse af papunderlag på krydsfiner i det øverste område skønnes at koste kr. 12.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Nedbrydning af træværk mod nord er anført med K2, men det burde være K3:	Der er nedbrydning af træværk i vindskeder flere steder, men der er ikke risiko for at der sker skader på andre bygningsdele.
Ad 3. Konklusion:	Der er behov for reparation eller udskiftning af vindskeder nogle steder.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.5 anført: "Der er begyndende nedbrydning af træværk specielt mod nord. Note: Træværket er under nedbrydning, og skal udskiftes inden underliggende materialer opfugtes". Noten bør udgå, da der ikke er risiko for skader på underliggende materialer.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Tekstbeskrivelsen og karakteren er OK, men noten bør udgå eller ændres til: Træværket har begrænset restlevetid.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Intet.
Ad 4. Spær omkring aftrækskanal er opfugtet, hvilket bør anføres med K3 i stedet for K2. (Indtrængende fugt):	Forholdet er korrekt anført med karakteren K3 under pkt. 1.4: " Aftrækskanal fra bad og køkken er ikke ført gennem tag til det fri i forskriftsmæssig hætte". Da spæret ikke skønnes at svigte bæreevnmæssigt inden for en overskuelig tidshorisont, er den anførte K2 karakter og skadesbeskrivelse under pkt. 1.8 korrekt: "Spær omkring aftrækskanaler er opfugtet".
Ad 4. Konklusion:	Tilstandsrapporten er retvisende.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skaden er korrekt anført under punkterne 1.4 og 1.8.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Forvitrede fuger og frostsprængte sten på skorstenspipe har fået K2 – bør være K3:	Der er forvitrede fuger og frostsprængte sten på skorstenen, men de giver ikke risiko for skader på andre bygningsdele. Den anførte skadesregistrering med karakteren K2 under pkt. 1.16: "Forvitrede fuger og frostsprængte sten på skorstenspipe" anses således for korrekt.
Ad 5. Konklusion:	Skaden er korrekt anført i tilstandsrapporten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skaden er korrekt anført.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Intet.