

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16179

Besigtigelsesdato:	
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:	1. Tagpap-skader er ikke beskrevet i tilstandsrapport. 2. Sandwichopbygning med pap, 100 mm skumisolering og pap er ikke konstateret.
Klagers påstand:	Klager mener, at skaderne skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har ikke konstateret nogen utætheder og mener ikke, at der er tale om nogen konstruktionsfejl. Indklagede henviste i øvrigt til mail af 11. januar 2017 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let regn, 12°C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen tegnet i Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S har i brev af 5. oktober 2016 tilbudt at dække skaden minus selvriskoen på kr. 5.000,-.

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagpap-skader er ikke beskrevet i tilstandsrapport:	Skiferbelægning er stedvist slidt på overpappen, der er enkelte dampbuler, lukninger på trekantlister er stedvist dårligt udført, og pappen er repareret ved taghætte. Overpappen over den udvendige isolering var ikke lukket ved tagfoden mod den oprindelige tagoverflade, og her kunne det konstateres, at der kommer lidt fugt ud mellem den nye overpap og den oprindelige overpap, hvorfor den nye konstruktion må være stedvis utæt. Indvendig var der ingen skader at se på loftet. Klager har skåret del af udhæng med indbygget tagrende af og ændret konstruktionen til udhæng med synlig tagrende.
Ad 1. Konklusion:	Pappen er stedvist dårligt udført og er ved at være nedslidt flere steder, hvorfor den bør udskiftes til ny belægning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren K3.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.1 Tagbelægning burde anføres: K3. Tagbelægning er stedvist slidt, har enkelte dampbuler, har provisorisk reparation ved taghætte, og har flere steder dårlige lukning ved listeender. Note: Der er risiko for fugtskader på underliggende konstruktioner.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af ny overpapbelægning skønnes at koste kr. 50.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da belægningen skønnes at være ca. 27 år gammel er der tale om en forbedring på 67 % eller en forbedringsværdi på kr. 33.500,- inkl. moms.
Ad 1. Øvrigt:	Intet.

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Sandwichopbygning med pap, 100 mm skumisolering og pap er ikke konstateret:	Der er lavet sandwich-opbygning som beskrevet, men derunder er der ventileret hulrum, mineraluldsisolering og loft med dampspærre. I tagrummet var der ingen fugtskader at se, men tværtimod så konstruktionen tør og sund ud.
Ad 2. Konklusion:	Så længe hulrummet er ventileret, er der ikke noget forkert i opbygningen, bortset fra at man ikke får meget glæde af den udvendige isolering. Men lukkes konstruktionen, så man får et varmt tag, bør den nederste pap perforeres, så der ikke opstår et lag isolering og hele tagkonstruktionen med meget lille diffusionsmulighed. Ellers kan der opstå forhøjet fugtkoncentration i hele tagkonstruktionen med risiko for fugtskader.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da udhængskonstruktionen er ændret af køber, er det ikke muligt at konstatere, om der var ventilationsåbninger her, men det er heller ikke muligt at konstatere om det nederste paplag er perforeret uden at lave en destruktiv undersøgelse. Det skønnes derfor, at der ikke er begået nogen fejl.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.