

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. [Taget er forkert beskrevet i tilstandsrapporten]
Klagers påstand:	Taget er forkert beskrevet i tilstandsrapporten er er fejlagtigt nedjusteret fra en rød anmærkning i en tilstandsrapport udarbejdet i juni 2021 til en gul anmærkning i den aktuelle tilstandsrapport, udarbejdet i januar 2024. Kravet er udskiftning af taget. KL har indhentet et tilbud på opgaven på 611.375 kr, incl moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tagkonstruktionen er vurderet iht håndbogens retningslinjer, herunder Sikkerhedsstyrelsens guide til vurdering af skader på K21-tagsten med skumgummistrimler fra Lysbro Teglværk. Guiden er udarbejdet i perioden mellem de to tilstandsrapporter og er således gældende for den seneste, men ikke for den første rapport. BS fastholder at taget er korrekt beskrevet og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	[10 grader, overskyet] Vejret påvirkede ikke vurderingen.
Øvrige forhold:	Ældre Bedre Byggeskiks-villa, opført i 1908. Taget er udskiftet i 1985 og er K21-romerfалstagsten med skumgummistrimler fra Lysbro Teglværk. Ejendommen er meget høj og taget kan kun besigtiges på afstand fra det omkringliggende terræn, se foto 1 til 6. BS syner ejendommen i januar 2024 og udarbejder tilstandsrapport. KL overtager ejendommen i juni 2024 og påbegynder en indvendig renovering. Ved et kraftigt regnvejr i september 2025 drypper der vand ned fra taget, gennem skunken på 1. sal og videre gennem loftet til stuen. KL anmelder skaden til husforsikringen, ejerskifteforsikringen, den bygningssagkyndige og tager kontakt til en teknisk rådgiver, der gennemgår taget. Forsikringsselskaberne afviser skaderne og herefter indbringes klagen for Nævnet.

Skønsmandens erklæring

Sælger af ejendommen har haft huset til salg i en længere periode og der er udarbejdet en lignende tilstandsrapport i juni 2021.

I begge rapporter har sælger, der har ejet ejendommen i ca. 45 år og som har udskiftet taget i 1985, bekræftet, at taget er tæt.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. [Taget er forkert beskrevet i tilstandsrapporten]	Taget kan kun synes fra terræn, se foto 6. I tagrum og skunkrum ses ingen tegn på utætheder. Spær og lægter ses med mindre skjolder og fugtigheden måles til 16 %, hvilket er forventeligt. Se foto 8, 10, 11 og 12. Der ses enkelte skumgummivæger, der hænger ned fra K21-tagstenene, men der er ikke tegn på at de virker som væger og trækker vand ind. Se foto 13 og 14.
Ad 1. Konklusion:	BS har fremlagt billeder fra den oprindelige besigtigelse. Disse billeder er indsat som foto 7 og 9 og til sammenligning er tilsvarende billeder fra skønsforretningen indsat som foto 8 og 10. Forholdene vurderes at være identiske ved de to gennemgange.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelsen af taget i tilstandsrapporten vurderes at være korrekt iht håndbogens bestemmelser og Sikkerhedsstyrelsens guide til vurdering af skader ved K21-tagsten med skumgummistrimler. At taget faktisk er utæt er et skjult forhold, der ligger udenfor Huseftersynsordningen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skadesbeskrivelse nr. 1 til 6 vurderes at være dækkende for de forhold, der kunne konstateres ved bygningsgennemgangen.
Ad 1. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Utæthederne kan kun udbedres effektivt ved at udskifte taget. KL har fremlagt tilbud på en tagudskiftning. Tilbuddet er på 611.375 kr, incl moms og kan lægges til grund for sagen.
Ad 1. Forbedringer:	Tagets restværdi fastsættes jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001, til 65 % (SfB (47)-1 / Tegl / 40 år / udsat miljø). Forbedringsværdien er således 35 %, svarende til 213.981 kr.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Eventuelle
forligsdrøftelser:

Ingen

Ad 1. Eventuelt:

Ingen bemærkninger