

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejl ved tagbelægningen. (Rygningsplader med for lille overlæg til tagplader. Ved vindskeder er tagplader afsluttet med nedadgående bølge. Revner i tagpladerne). Klagepunkt 1 og 2 samt 4 i klageskrift til Klage til Disciplinær- og klagenævnet er slået sammen og behandles herefter under et. 2. Utætte skorstensinddækninger. Skorsten mod øst. (Fuger i murværk, inddækninger, gummifuge og skorstensafdækning samt misfarvninger på murværk under tag). 4. Bygningssagkyndige skulle have vurderet tagets overordnede mangelfulde montage, henset de mange knækkede tagplader samt lægteafstand.
Klagers påstand:	1. Fejl ved tagbelægningen idet tagrygningspladerne er monteret med et asymmetrisk og utilstrækkeligt overlæg over de underliggende bølgeeternitplader. 2. Revner i tagpladerne, der har bevirket vandnedsivning til underliggende bygningskonstruktioner. 3. Utætte skorstensinddækninger, der har bevirket vandnedsivning til underliggende bygningskonstruktioner. 4. Henset til tagets alder på mellem 7-8 år og henset til de mange knækkede tagplader burde indklagede have vurderet tagets overordnede mangelfulde montage, herunder at lægteafstanden er varierende og flere steder væsentlig større end den tilladte maksimale lægteafstand for de pågældende tagplader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om en tilstandsrapport, der er udarbejdet den 1. december 2021 og med revision den 2. marts 2022, altså for over 3 år siden. Som det fremgår af klageskrift fra Advokatfirma fra den 20. marts 2025, så har vi tidligere været ude på ejendommen for at gennemgå taget, og i den forbindelse blev rapporten, som er vedhæftet som bilag 13 (side 127-156) i klagen, og denne danner fortsat baggrund for vores stillingtagen til det som der klages over. Ud over rapporten (side 127-156), så har vi yderligere følgende bemærkninger til klageskriftet og noget af det som Advokatfirma har påpeget i forhold til den tidligere fremsendte rapport: • Af klageskriftet fremgår det, at vores rapport indeholder fotos, som viser synlige revnede tagplader, og at der er forskelligheder i

Skønsmandens erklæring

	lægteafstande. Som det også er påpeget i rapporten, så er forholdene om måling af eks. lægteafstande udelukkende foretaget i forbindelse med klagen, og at det ikke er noget den bygningssagkyndige skal gøre i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. • Som det også er påpeget i rapporten, og som gennemgangen af taget fra forskellige håndværkere på forskellige tidspunkter også underbygger, så har alle forholdene med revnet eller skadet tagplader ikke været til stede i samme omfang ved gennemgangen den 2. marts 2022, som nu her over 3 år efter. • At hele taget er lagt forkert og med skader er vi ikke enige i, idet der på tagfladen mod nordøst ved gennemgang den 31. oktober 2024 ikke er konstateret skader på tagpladerne. • Det fremgår, at vi har anerkendt et erstatningsansvar, men at vi ikke har anerkendt at skaderne skulle være beskrevet i tilstandsrapporten, på trods af at der står følgende i den fremsendte rapport: Det vurderes at den bygningssagkyndige har handlet delvis ansvarspådragende, idet det vurderes at der mangler at skrives om rygningen og at der formentlig har været nogle tagplader med revnedannelser ved gennemgangen den 2. marts 2022 som der også skulle være beskrevet. • Ovenstående er som jeg ser det en anerkendelse af, at vi har vurderet, at forholdet med rygningen skulle have været beskrevet, og at der også var et antal tagplader med revnedannelser som skulle have været skrevet. • At Swiss Pearl pr. kulance accepteret at dække 93 bølgeplader og 20 rygninger, uanset måden taget er monteret på, er for mig at se en erkendelse af at der er et problem med selve produktet, og ikke blot måden det er monteret på. • Af klagen fremgår det, som om vi ikke er fremkommet med et forslag til en mindelig løsning, hvilket ikke er korrekt, idet vi både den 6. og 8. januar 2024 har beskrevet vores tilbud til at lukke sagen,
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, tørt og vindstille. Temp. 16 °C

Skønsmandens erklæring

Øvrige forhold:	Alle forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring. Forholdene er ikke anmeldt til andre forsikringer. KL og KR gør gældende, at indklagede skal betale udbedringsomkostningerne forbundet med at etablere et nyt tag Samt betale klagerens selvrisiko kr. 5.000 under ejerskifteforsikringen vedrørende utætte skorstensinddækninger. Bygningssagkyndiges arbejdsgiver har anerkendt, at BS har handlet delvis ansvarspådragende, idet der mangler at blive noteret forhold omkring rygningen og at der formentligt har været nogle tagplader med revnedannelser. Svar udsnit til KR fra KC af 6. januar 2025: I tilbuddet af den 16. november 2023 fra Jydsk Tagteknik A/S er medregnet 9 tagplader med overfladespændingsrevner ud over de 53 tagplader som der skrives ved rygningen, og dette er altså tagplader der er konstateret med revnedannelse over 1 år og 8 måneder efter udarbejdelse af tilstandsrapporten i marts 2022, og derfor også det max antal tagplader vi kan acceptere og betale for. Samlet erstatningsbeløb som kan accepteres fra KC` side, udgør 60.734,85 kr. inkl. moms. Svar udsnit til KL fra Swisspearl af 6. januar 2025: Vi afviser din reklamation, (grundet garantibestemmelser) men tilbyder dig nye Swisspearl produkter pr. kulance. Selvom vi ikke er forpligtet til at yde erstatning, vil vi gerne tilbyde dig, at du kan få leveret nye Swisspearl produkter pr. kulance. Vi tilbyder dig 93 stk. Bølgeplade B7 570 mm HJ/HU Sortblå og 20 stk. Swisspearl Vinkelrygning 240 mm 30° Sortblå pr. kulance. Du skal dog være opmærksom på, at du selv skal betale for håndværkerne samt for bortskaffelsen af de gamle plader. Alle plastdele og evt. inddækninger genanvendes. I henhold til ejeroplysninger: På spørgsmålet om hvor mange år du har ejet ejendommen, er svaret 16 år.

Skønsmandens erklæring

	På spørgsmålet om hvor mange år du har boet på ejendommen, er svaret fra 1. december 2005. På spørgsmålet om taget har været utæt, er svaret nej.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagbelægning, herunder montage og revner.	Huset er et enfamiliehus fra 1966. Med et bebygget areal på 166 m². Boligareal på 166 m², kælder på 45 m², Alt i henhold til BBR. Se foto 1-5. Huset er beliggende i et boligområde i terrænklasse (2) - 3. Tagkonstruktion af gitterspær, taghældning på omkring 28° og ved overdækket indgang og terrasse mod øst, tagkonstruktion af bjælkespær. Taghældning på omkring 14° ved overdækket indgang. Se foto 6-10. Tagbelægning er udført med sorte bølgeeternitplader uden asbest, oplagt i 2014. Oplægningstidspunkt i henhold til sælgeroplysninger og tilstandsrapports punkt: Tagets restlevetid, samt påstemplet datomærke på plader. Se foto 11-12. Ved opstilling af stige, er facade mod nord besigtiget stikprøvevis 4 steder. Der kunne konstateres meget små, ”mikroskopiske” revner/revnedannelser/krakeleringer i overflade på enkelte plader. Om disse revner/krakeleringer kunne konstateres ved BS’ besigtigelse er tvivlsomt. Se foto 13-16. Rygninger fremtræder ujævne og skævvredne med flere steder, hvor rygningspladers langsider er med stor afstand til tagbelægning. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS’ besigtigelse. Se foto 17-18. Tagbelægning ved gavle ud mod vindskeder og ved overdækket indgang slutter i bølgedal mod øst og vest ud mod nordfacade. Dækbrædder er ikke brede nok. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS’ besigtigelse. Se foto 19-22. Ved opstilling af stige er facade mod syd besigtiget stikprøvevis 4 steder. Der kunne konstateres flere revner/revnedannelser i større udbredelse i overflade og i plader på flere tagplader fordelt over hele tagfladen. Om disse revner kunne konstateres ved BS’ besigtigelse er muligt, men skønnes at være i omfang og udbredelse, hvad der kan konstateres mod nord i dag. Se foto 23-25. (KL overtager ejendommen i maj 2022 og konstaterer i efteråret 2023 vandindtrængning). Tagplader vurderes korrekt fastskruet, der er ingen tegn på at plader har været udsat for overspænding. Se foto 26. I tagrum ses flere spande/baljer i tagside mod syd. Se foto 27-28.

Skønsmandens erklæring

I tagside mod nord ses ingen gennemgående revner og synlige tegn på fugt indtrængen.

Mod syd er der flere steder og i større områder med lysindfald og revner. Forholdet skønnes ikke at have været til stede ved BS' besigtigelse. Se foto 29-31.

Lægteafstande giver ikke anledning til bemærkninger ud fra hvad der kan konstateres visuelt og tagpladernes størrelse.

S&S skønner, at det er produktet/materialet der er årsagen, da der ses og kan konstateres stor forskel på nord og syd facade. Begge tagflader er monteret samme år og på samme måde. På nordfacade er der ikke konstateret gennemgående revner eller vandindtrængen. Hvorimod mod syd er der mange revner og dermed utætheder med vandindtrængen til følge. S&S skønner at forholdet kan skyldes temperaturforskelle der er årsag til den hurtigere nedbrydning af tagplader, muligvis fordi materialet ikke kan optage de spændinger der opstår når materialet udvider sig og trækker sig sammen på grund af de varierende temperaturforskelle hen over året og gennem årene.

(På den baggrund vurderes det, at forholdene vil udvikle sig yderligere på begge sider).

I tagrum kan konstateres lysindfald langs hele rygningen, både i overlæg og ud mod tagplader og i samlingen mellem de enkelte rygningsplader. Rygningsplader er med for lille overlæg ud over tagplader, er med åbninger både ud mod tagplader og i samlinger i længderetningen på rygningsplader. Se foto 32.

(Kipventilation er manglende, krav efter 2009 ved ny tagbelægning og taghældning over 10°. Der er ikke konstateret skade på den baggrund).

Der kan konstateres fugtaftegninger ved vandgennemtrængning gennem loftbeklædning i værelse mod syd overfor bryggers og mod syd i stue som følge af utætte tagplader og til dels utætte rygningsplader. Se foto 33-36.

Skønsmandens erklæring

	(KL erhverver huset ved købsaftale af 3. februar 2022 ejendommen [Adresse 1].Overtagelsesdagen var i købsaftalen angivet til 1. maj 2022. Oplyst i klageskrift side 2 som indgår i klageskrift til Klage til Disciplinær- og klagenævnet). (I efteråret 2023 konstaterede klagerne, at taget var utæt, idet der flere steder på loftet dryppede vand ned fra det utætte tag. Oplyst i klageskrift side 3 som indgår i klageskrift til Klage til Disciplinær- og klagenævnet). (Utæthederne havde ikke givet anledning til skader (vandgennemtrængning) på overtagelsestids punktet. Se skrivelse til indklagedes firma fra KR af 29. august 2024. Oplyst i klageskrift som indgår i klageskrift til Klage til Disciplinær- og klagenævnet). [adresse 1] GYLDIGHEDSPERIODE: 01.12.2021 - 01.06.2022 LØBENUMMER: H-21-xxxxx-xxxx-xx REVISION 1 AF 02.03.2022)
Ad 1. Konklusion:	Tagbelægning, rygning og afslutning ud mod vindskeder. Skal skiftes på begge sider. Alt arbejde skal udføres i henhold til monteringsvejledning for det pågældende produkt samt regler og anvisninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tagbelægning. Forholdet kan ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS. da der ikke skønnes synlig skade ved BS' besigtigelse, hvorfor rapporten er retvisende. (De revner/krakeleringer i overflade, der muligvis kunne konstateres ved besigtigelsen ville ikke umiddelbart skærpe iagttagelserne på tagbelægningen på besigtigelsestidspunktet. Set i lyset af, hvad vi har konstateret og set i dag, skulle det have haft større fokus og være noteret). Rygning. Rygningens tilstand er ikke vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende. Tagplader afsluttet med nedadgående bølge ud mod vindskeder. Tagets afslutning er ikke vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Rygning. Der er ikke i tilstandsrapport noteret forbehold for ikke besigtigede bygningsdele.

Skønsmandens erklæring

	Der er ikke i tilstandsrapport noteret skader under punktet: BEBOELSE - TAG Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Tag. Vurdering: Rød Skade: Der er manglende tætning/tætningsbånd ved rygningsplader. Rygningsplader er skævt oplagt og ikke med korrekt overlæg til tagplader i hele husets længde. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og dermed følgeskader på de underliggende konstruktioner. Bemærkning: - Tagplader afsluttet med nedadgående bølge ud mod vindskeder. Der er ikke i tilstandsrapport noteret forbehold for ikke besigtigede bygningsdele. Der er ikke i tilstandsrapport noteret skader under punktet: BEBOELSE - TAG Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Tag. Vurdering: Rød Skade: Tagplader ender i en bølgedal ved gavle mod øst og vest ved facade mod nord og de anvendte dækbrædder er ikke brede nok og afvander ned langs vindskeder. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen og dermed følgeskader på de underliggende konstruktioner. Bemærkning: -
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Rygning. Materialer: Rygningsplader samt tilbehør, hjælpematerialer og bortkørsel af affald samt afdækning herunder maling til udbedring af fugtskader i stue og værelse på loftbeklædning.

Skønsmandens erklæring

	10.000, -
Stillads	10.000, -
Arbejdsløn: 16 t á 650,00	10.400, -
	30.400, -
Moms 25%	<u>7.600, -</u>
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>38.000, -</u>
Tagplader afsluttet med nedadgående bølge ud mod vindskeder.	
Materialer: Vindskedeprofiler til alle gavle samt tilbehør, hjælpematerialer og bortkørsel af affald samt afdækning.	15.500, -
Stillads	10.000, -
Arbejdsløn: 16 t á 650,00	10.400, -
	35.900, -
Moms 25%	<u>8.975, -</u>
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>44.875, -</u>
Stilladsudgifter skønnes at kunne reduceres med 1/3-1/4 del ved en samtidig udbedring af forholdene.	
Ad 1. Forbedringer:	Rygning. Udbedring af forholdet er en 33% reparation og 67% forbedring. Forbedringen er her skønnet til 67% på baggrund af den forventede levetid for rygningsplader. Tagplader afsluttet med nedadgående bølge ud mod vindskeder. Udbedring af forholdet er en 100% reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:

Ad 2. (Utætte skorstensinddækninger). Fuger i murværk, inddækninger, gummifuge og skorstensafdækning samt misfarvninger på murværk

Der kunne konstateres følgende:

Huset er et enfamiliehus fra 1966.

Skorstene er fra husets opførelsestidspunkt.

Skorstensinddækninger skønnes fra år 2014, hvor der blev lagt nyt tag. Se foto 37.

Der er 2 skorstene, den ene er placeret mod nord over bryggers og den anden er placeret mod øst i kip ved gavl til stue. Se foto 2.

I henhold til KL og KR er det skorsten mod øst der er omfattet af klagen.

Elastiske fuger ved inddækninger er intakte. Dog skønnes de med vigende fleksibilitet og hårde som følge af alder. Inddækninger i metal er intakte samt fleksibel inddækning i overgang mellem metalinddækninger og tagbelægning. Konstateret fra stige ved tagfod. Se foto 37.

Skorsten er med løse og udfaldne mørtelfuger flere steder skorstenen rundt. Skorstensafdækning er med åbning mellem sammenføjningen mellem skorstensafdækninger. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse. Se foto 37-38.

Murværk under tagudhæng mod øst er med misfarvning. Se foto 7 og 39-40.

I tagrum er skorstensoverflade ved og omkring renselem i mindre omfang med afskallet puds, løse fuger og ældre løbesodsmisfarvninger. Se foto 41.

Den udvendige misfarvning vurderes, at skyldes indtrængende fugt fra utætheder i fuger samt defekt skorstensafdækning. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse. Se foto 7 og 39-40.

Skønsmandens erklæring

Ad 2. Konklusion:	Mørtelfuger i murværk på skorsten mod øst skal udkradses og nye mørtelfuger udføres i henhold til gældende forskrifter. Skadet skorstensafdækning udskiftes eller repareres. Så fugtindtrængning forhindres. Misfarvninger skal der ikke gøres noget ved, da det skønnes at udgøre et mindre kosmetisk forhold.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skorstenens tilstand er ikke vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Mørtelfuger i skorsten: Der er ikke i tilstandsrapport noteret forbehold for ikke besigtigede bygningsdele. Der er ikke i tilstandsrapport noteret skader under punktet: BEBOELSE - TAG Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Tag. Vurdering: Gul Skade: Skorsten er med løse og udfaldne fuger flere steder, blandt andet under afdækning. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling og dermed risiko for følgeskader på sigt. Bemærkning: - Skorstensafdækning: Der er ikke i tilstandsrapport noteret forbehold for ikke besigtigede bygningsdele. Der er ikke i tilstandsrapport noteret skader under punktet: BEBOELSE - TAG Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Tag. Vurdering: Rød Skade: Skorstensafdækning er med revner og defekter. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på underliggende konstruktioner.

Skønsmandens erklæring

	Bemærkning: Der er konstateret misfarvninger i form af sodgennemtrængning på udvendigt skorstensmurværk under tagkonstruktion mod øst som følge af forholdet. Misfarvninger på murværk på skorsten mod øst: Der er ikke i tilstandsrapport noteret forbehold for ikke besigtigede bygningsdele. Der er ikke i tilstandsrapport noteret skader under punktet: BEBOELSE - TAG Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Tag. Vurdering: Gul Skade: Skorstensmurværk er med løbesodsmisfarvninger. Risiko: Skaden vil forsat udvikle sig over tid. Bemærkning: Forholdet vurderes at skyldes den defekte skorstensafdækning og defekte fuger i murværk.												
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Mørtelfuger i skorsten og skorstensafdækning: Materialer: Mørtel, skorstensafdækninger og bortkørsel af affald samt afdækning. <table> <tr> <td></td><td>2.000, -</td></tr> <tr> <td>Stillads</td><td>8.000, -</td></tr> <tr> <td>Arbejds løn: 7 t á 650,00</td><td>4.550, -</td></tr> <tr> <td></td><td>14.550, -</td></tr> <tr> <td>Moms 25%</td><td><u>3.637, 50</u></td></tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td><td><u>18.187, 50</u></td></tr> </table>		2.000, -	Stillads	8.000, -	Arbejds løn: 7 t á 650,00	4.550, -		14.550, -	Moms 25%	<u>3.637, 50</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>18.187, 50</u>
	2.000, -												
Stillads	8.000, -												
Arbejds løn: 7 t á 650,00	4.550, -												
	14.550, -												
Moms 25%	<u>3.637, 50</u>												
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>18.187, 50</u>												
Ad 2. Forbedringer:	Mørtelfuger i skorsten og skorstensafdækning: Udbedring af forholdet er en 100% reparation.												
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.												
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.												

Skønsmandens erklæring	

FOTOS

J.nr. 25/02665

Oversigt: