

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende oplysning i tilstandsrapport om reduceret holdbarhed af tagplader.
Klagers påstand:	Det er klagers opfattelse, at tilstandsrapport nr. xx, udfærdiget ved klagers køb af huset i 2006, skulle have indeholdt en oplysning om, at tagpladerne på huset var af en dårlig kvalitet. Denne oplysning blev givet i den senere tilstandsrapport nr. xx, der er udfærdiget af en anden bygningssagkyndig i juli 2011, i forbindelse med salg af boligen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var ingen skadestegn at se på tagpladerne ved besigtigelsen i september 2006.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt vejr. Temperaturen på frysepunktet. Der var rimbelægning udvendig på tagplader.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
2. Ad 1: Manglende oplysning i tilstandsrapporten om reduceret holdbarhed af tagplader. .	Taget består af B7 bølgeplader, der er oplagt direkte på et tidligere tag af skiferplader. Ifølge produktionsnummeret er B7 pladerne produceret i uge 3 i 1986 eller 1996. (Foto nr. 2) Cembrit oplyser, at det ikke er muligt at fastslå entydigt hvilket årti der er tale om. På baggrund af pladernes nuværende tilstand vurderer Cembrit imidlertid, at der formentlig ikke er tale om plader fra 1986, da disse plader i de fleste tilfælde er ude af markedet på grund af en erkendt dårlig kvalitet. En udskiftning i 1986 ville herudover forudsætte, at det oprindelige skifertag kun var 21 år gammelt ved udskiftningen, hvilket ikke lyder sandsynligt. I det efterfølgende forudsættes derfor, at pladerne er fra uge 3 1996. I en montageanvisning af marts 1996, anvises det at fastgøre bølgeplader direkte til underliggende skifertag via lægter placeret i vulsterne – altså vinkelret på tagkanten. Montageanvisningen beskriver herudover, at der skal ventileres mellem de to tagflader. På foto nr. 1 ses enden af en lægte under vulsten med skruer. På samme foto ses, at vulsterne foruden er lukket med plastbånd, der hindrer fugle i at flyve ind i vulsterne, men samtidig hindrer ventilation af mellemrummet mellem tagfladerne. Der kan ses afskalninger i moderat omfang udvendig på tagpladerne samt begroninger ved pladekanter. I loftrummet ses, at der er isat 3

	ventilationsåbninger i hver tagflade, placeret jævnt fordelt langs rygningen og i en afstand af ca. 120 cm fra denne. (Foto nr. 6) Hver ventilationsåbning repræsenterer et areal på ca. 50 cm², eller samlet ca. 300 cm² I henhold SBI publikation 189 og 224 skal det samlede ventilationsareal være 1/500 af det bebyggede areal. Bygningens areal er ca. 95 m², hvilket fordrer et ventilationsareal på ca. 1900 cm². Altså betydeligt mere end det faktiske areal på ca. 300 cm². Ventilationen skal herudover fordeles jævnt over isoleringens kolde flade, hvilket heller ikke er tilfældet, da der ikke er ventilation langs tagkanterne. (Foto nr. 5) Der er formentlig ikke fast forbindelse mellem taghætter (Foto nr. 3) og de underliggende åbninger i den gamle tagflade. (Foto nr. 6) Fugtig, varm luft kan derfor trænge ud i det dårligt ventilerede mellemrum mellem skiferbelægning og eternitplader, hvor der kan ske kondensation på undersiden af B7 pladerne. Det blev oplyst, at taget var blevet rensset og malet umiddelbart før handelen i 2006.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke skønsmandens opfattelse, at de aktuelle tagplader har en dårlig kvalitet. Cembrit oplyser, at man pr. 1. maj 1996 var så sikker på sin produktion, at der blev ydet 15 års garanti. Den aktuelle produktion ligger så tæt på dette tidspunkt, at kvaliteten formentlig er tilsvarende god. (De dårlige tagplader fra Dansk Eternit blev, som ovenfor nævnt, produceret i årene 1984 – 1988) Det er skønsmandens opfattelse, at den igangværende nedbrydning af tagpladerne dels skyldes almindelig ælde - pladerne er nu 15 år - og den manglende ventilation

	mellem de to tagflader. Denne tilstand er forværret ved indbygning af taghætter, der samtidig ikke har løst ventilationsproblemet i tagrummet. Indbygningen af taghætter er sket i 2006, foranlediget af tilstandsrapport nr. xx.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som følge af ovenstående, er det skønsmandens opfattelse, at den sagkyndige ikke har udvist forsømmelighed i forhold til at oplyse om produktionsforhold for B7 tagplader. Den sagkyndige skal beskrive skader eller risiko for skader. Taget har formentlig ikke, i sin nymalede tilstand, udvist tegn på skader ved besigtigelsen i 2006. Den sagkyndige burde derimod have bemærket den manglende ventilation under eternit tagpladerne.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af det eksisterende plastbånd til et ventileret bånd langs tagkanten, og sikring af tilsvarende forhold ved tagryggen, skønnes at koste ca. 10.000 kr. inklusive moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er ikke en forbedring i forhold til den forventelige tilstand..
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Tilstandsrapport nr. xx bør forsynes med en allonge, der redegør for forholdene omkring pladernes produktionsnummer.