

## Skønsmandens erklæring

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:      | <p>1. Ifølge klageskema til Ankenævnet er der klaget over, at tagrender ikke er blevet flyttet op i forbindelse med oplægning af nyt stålpladetag på lægter ovenpå eksisterende skiferbelægning. Derved er afstanden mellem tagplader og tagrender forøget så meget, at regnvand kan løbe ud over tagrenderne ved almindeligt nedbør.</p> <p>2. Der er ikke nævnt andre klagepunkter i klageskemaet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Klagers påstand:                 | <p>Klager har anket over, at tagrenderne sidder for lavt. Regnvand løber over tagrenderne – værst mod terrassen mod sydvest. Ved kraftig regn kombineret med vind løber regnvandet over tagrenderne. Ved stille regn og svag vind løbet vandet i tagrenderne.</p> <p>På skønsmandens spørgsmål oplyste klager, at problemet ikke har givet anledning til skader på bygningsdele.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Den byggesagkyndiges forklaring: | <p>Indklagede oplyste at have været på ejendommen igen den 2003 kl. 8,30. På det tidspunkt regnede det normalt og det gav ikke problemer med, at nedbør løb ud over tagrenderne.</p> <p>Indklagede har i brev af 2003 nævnt, at tagrenderne er bibeholdt i den oprindelige placering i forbindelse med pålægning af den nye tagbeklædning. Dette havde indklagede også bemærket ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, men anser det ikke for at være en skade iht. Huseftersynsordningens skadesdefinitioner. Indklagede henviser til, at der i Bygningsreglementet ikke er krav om, at der skal være tagrender på et hus. Sælger har til indklagede oplyst, at han kun har observeret, at regnvandet er løbet over tagrenderne ved kraftig regnskyl, hvilket også kan forekomme ved tagrender i "normal" afstand fra tagbelægningen. Indklagede har således afvist klagen.</p> |
| Vejret på besigtigelsespunktet:  | Gråvej og svag vind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Øvrige forhold:                  | <p>Klager er ikke sikker på, at skotrender er udført fagligt korrekt. Klager har tegnet ejerskifteforsikring.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Skønsmæssig erklæring

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:     | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad.1. Tagrender.  | <p>Det kunne konstateres, at gl. skifertag er blevet forsynet med nye lægter, hvorpå der er nedlagt nyt stålpladetag i tagstensprofiler som fabrikat Plannja. Det kunne også konstateres, at rendejern og tagrender ikke er blevet hævet i samme forbindelse. Afstand mellem tagrenders overkant og nederste punkt på stålpladetag er målt til ca. 7 cm. Der er monteret fodblik, som er ført ned i tagrenderne, hvilket kan ses på foto nr. 2.</p> <p>Derved kan regnvand ikke ledes bag om tagrenderne. Fra ydervægge til tagrendernes forkant blev der målt en afstand på ca. 58 cm.</p> <p>Det kunne endvidere konstateres, at de nye tagplader er ført ca. 2/3-del ud i tagrender, hvorved regnvand i en vis mængde vil kunne løbe ud over tagrendernes forkant.</p> <p>Der blev ved skønsforretningen foretaget vandprøve ved at lægge haveslange op på taget og så lade det løbe med forskellige styrker. Ved svag styrke kunne det ses, at lidt af vandet dryppede udenfor. Se foto nr. 5.</p> <p>Ved fuld styrke løb vandet over tagrenderne. Der er ikke medtaget foto heraf fordi skønsmanden vurderer det urealistisk.</p> |
| Ad.1. Konklusion: | <p>Ud fra det konstaterede er det skønsmandens vurdering at problemet skyldes, at den nye tagbeklædning er ført for langt ud i tagrenden, hvorved nedbør kan løbe ud over tagrendernes forkant. Årsag til problemet vurderes i mindre grad det forhold, at tagrenderne sidder lavere end normalt. Tagrenderne kan i nærværende sag ikke sidde væsentligt højere, idet de så vil støde imod skotrenderne. Se foto 7.</p> <p>Det er en normal håndværkerskik, at tagbeklædningen skal afslutte ca. 1/3-del ude over tagrenden for at undgå, at nedbør løber over forkanten.</p> <p>Indklagede har i brev af [redacted] 2003 nævnt, at der i Bygningsreglementet ikke er krav om, at der skal være tagrender på et hus.</p> <p>Det vurderer skønsmanden ikke at være helt korrekt, idet Bygningsreglementet på opførelsestidspunktet (BR. 1966) under afsnit 5.7.2 Tage stk. 4 står nævnt:</p> <p><i>Tage skal forsynes med tagrender og nedløbsrør osv.</i></p> <p>Se Bilag 1.</p> <p>Det skal også nævnes, at der i de senere Bygningsreglementer for Småhuse af 1985 og 1998 ikke står nævnt noget specifikt om tagrender.</p>         |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad.1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Ud fra det konstaterede er det skønsmandens vurdering at der her er tale om <i>en mindre fejl og forsømmelse</i> fra indklagedes side, som burde have omtalt det i sin tilstandsrapporten mindst med karakteren K1 og en Note der redegjorde for problemet. Dette begrundes med følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tagrender bør virke efter hensigten, nemlig at opfange nedbør fra taget på forsvarlig måde, selvom det ifølge klager ikke har forvoldt skader på andre bygningsdele.</li> <li>2. Tagrendernes placering i forhold til tagbeklædningen er let at se.</li> <li>3. Indklagede havde registreret forholdet med tagrenderne, men vurderede det ikke for at være en skade iht. Huseftersynsordningens skadesdefinitioner.</li> <li>4. Skønsmanden er enig i, at der ikke er tale om en skade, men i stedet et funktionssvigt, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten.</li> </ol> |
| Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Eksisterende tagrender og nedløb i pvc vurderes ikke egnet til genbrug, idet de formentligt er fra 19 . – nemlig på det tidspunkt, der blev foretaget en om- &amp; tilbygning af huset. Pris for opsætning af nye tagrender og nedløb i pvc monteret på konsoljern placeret på afstandsklodser anslås til: kr. 21.000,- inkl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad.1. Forbedringer:                                | <p>Normal levetid for tagrender og nedløb i pvc er ifølge V &amp; S Byggedata 15-30 år. Nærværende tagrender og nedløb vurderes til at have en restlevetid på cirka 10 år. Heraf kan udledes at forbedringer/merværdien udgør ca. kr. 14.000,-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | <p>Vurderes ikke muligt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad.1. Eventuelt:                                   | <p>Jf. Øvrige forhold på side 2:<br/>Skønsmanden har undersøgt udførelse af skotrenderne og fundet disse udført fagligt korrekt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |