

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klager har i klageskema til Ankenævnet klaget over, at taget på stuehus og garage ikke er oplagt i henhold til forskrifterne. Dette har resulteret i at tagene er utætte.
Klagers påstand: Fotos nr. A, B og C.	Klager har oplyst at tagene på boligen og garagen er utætte og kunne dokumentere ved forelæggelse af fotos, at der flere gange er kommet fygesne ind. Endvidere kan der også trænge vand ind i regnvejr kombineret med stærk blæst. Boligen er opført i 19xx og er med uudnyttet tagrum beregnet til senere indretning. Ved boligen er der ikke registeret vandindtrængning fra nordvendt tagflade. I garagebygning er der flere gange kommet vand/fygesne ind ved tagrygning. Klager foreviste bl.a. følgende fotos nr. A, B og C.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede har i brev meddelt, at han har genbesigtiget taget i xxxxx 20xx04, hvor der ikke umiddelbart kunne konstateres synlige utætheder eller sporadisk nedfalden fugemasse på understrykning udført af en tjærebaseret fugemasse, der synes udført rimeligt omhyggeligt. Indklagede undrer sig i øvrigt over, at sælger ikke har oplyst, at der kan forekomme vandindtrængning.
Vejret på besigtigelsespunktet den 13.07.2004:	Letskyet, ca. 18-20 grader og vind fra vest.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring og anmeldt skader hertil. Forsikringsselskabet har meddelt, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen med den begrundelse, at forholdet ikke har nogen betydning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
---------------	---------------------------------

Ad.1. Utætte tage:

Taget på boligen er belagt med røde romerfalstagsten, som er blevet understrøget med en asfalt bitumen kit, der endnu virkede plastisk ved berøring. Taghældning er ca. 45 grader. Understrygninger synes udført i 2 omgange, idet der ses farveforskel på fugemassen ved de lodrette samlinger. Se bl.a. foto nr. 3.

Tagkonstruktion over havestuen er udført som lukket konstruktion og ifølge klager er der ikke kommet vand ind. Loftsbeklædning udført af brædder viser ej heller tegn på utætheder.

Ud fra den fotodokumentation, som klager foreviste, er skønsmanden ikke i tvivl om, at der til tider sker fugtindtrængning, hovedsageligt som fygesne, jf. fotos A, B og C.

Der blev på stedet foretaget en vandprøve med haveslange på sydvendt tagflade. Efter et stykke tid kunne der ses mindre vanddråber på indvendig side af taget.

Klager foreviste områder, hvor gulvplader i tagrum er misfarvet efter vandindtrængning.

Der er ikke udført ventilation ved tagrygning som antydnet i det modtagne materiale, idet de øverste lægter er ført tæt sammen og under rygningsssten er udlagt pap el. lign. som underlag. Se foto 4.

Ventilationsspalte ved udhængsbrædder varierer fra ca. 0 til 10 mm, hvilket er utilstrækkeligt til ventilation af tagrum.

Der er anvendt PUR-skum til tætning mellem skotrende og tagsten jf. foto nr. 5. PUR-skummet virkede fast og tørt – et materiale, der ofte blev anvendt på opførelsestidspunktet.

Taget på garagen er belagt med røde romerfalstagsten, som er understrøget med mørtel. Taghældning er ca. 30 grader. Der er udført ventilationsåbning i rygning uden snefang. Der er ikke udført ventilation ved tagfod, men der er i stedet blevet isat ventiler i ydervæggene foroven.

Ad.1. Konklusion: Fotos nr.	Boligen er opført i 19xx og garagen tilsyneladende i 19xx. Skønsmandens konklusion på om tagene er oplagt iht. de gældende forskrifter på udførelsestidspunktet er følgende: Den på opførelsestidspunktet gældende vejledning vedrørende oplægning af tegltage var Murerfagets Byggeblad nr. 33 af januar 1991. Under generelle anvisninger og krav jf. side 5 står nævnt, at teglindustrien generelt anbefaler vandtæt undertag, en undtagelse er Romerfalstagstenen, K 21, der kan oplægges med skumnylonstrimler i falsene uden undertag og understrygning. I nærværende sag er der valgt understrygning. Ønskede man et tag med understrygning skulle teglstensleverandøren kontaktes, og en af de på side 11 nævnte mørtler skulle anvendes. På side 11 under punktet Understrygning står nævnt: at der skal anvendes hydraulisk kalkmørtel K/Kh 50/50/575 eller en kalkcementmørtel KC 60/40/850. Se BILAG nr. 1. Dvs. at den anvendte asfaltbaserede fugemasse til boligens tag ikke synes at have været godkendt til formålet med mindre at teglstensleverandøren har godkendt materialet! Ved telefonisk kontakt til konsulent hos Randers Tegl er det oplyst skønsmanden, at der i slutningen af 90-erne blev udført forsøg med asfalt bitumen kit til understrygning hos Teknologisk Institut. Disse forsøg har vist at materialet udmærket kan anvendes og kan således med producentens godkendelse anvendes i dag. Materialet har været udsat for tør/frost forsøg, der viste, at materialet herefter stadigvæk var plastisk. Det er derfor ikke utænkeligt at teglstensleverandøren har godkendt materialet på nærværende sag i 19xx.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at indklagede i xxxx 2000 ikke har kunnet se, at der til tider kunne trænge vand/fygesne ind igennem tagbelægningen i boligen, idet understrygningen synes udført rimeligt pænt og omhyggeligt – om end i 2 omgange. Derimod har indklagede ikke i sin rapport oplyst, at der er mangelfuld ventilation til tagrum i boligen. Endvidere har indklagede ikke bemærket manglende snefang ved rygning på garagebygning.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Bolig: Yderste bræt i udhæng tilskæres, således der bliver en spalte på mindst 20 mm. Overslagspris vurderes til kr. 4.500,00 (Ved en eventuel senere udnyttelse af tagrum skal der også etableres ventilationsmulighed over hanebånd – men det er en anden sag) Garage: Montering af rygningsssten med ventilationsspalter iht. teglleverandørens anvisninger. Overslagspris vurderes til kr. 4.000,00
Ad.1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer på boligen mens der vurderes en forbedring på garagen på kr. 1.000,00

Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Det er skønsmandens vurdering, at sælger ikke har oplyst alt i forbindelse med at krydse NEJ ved pkt. 8.A – Sælgers oplysninger om ejendommen. Det kan ses, at understrygningen er udført i 2 omgange. Det synes sandsynligt, at der har været vandindtrængning gennem taget efter den første understrygning, hvorefter det må antages, at resterende understrygning er blevet udført. Dette burde sælger have oplyst!