

Oversigt over klagepunkter

Klager anfører :

Forholdet vedr. tag findes utilstrækkelig angivet i tilstandsrapporten.

Klagers krav

Klagerens krav - at skaderne udbedres - kr. 80.000 eks moms.

Den Byggesagkyndiges forklaring

Den byggesagkyndige har afvist klagen – med henvisning til pkt. 8.2 og 8.4 i tilstandsrapporten.

Tidsfaktoren og skjulte bygningsdele ved besigtigelsen.

Tilstandsrapporten er udført d. -2001.

Forholdene kan have ændret sig – men ud fra de synlige forhold skønnes de nuværende forhold for stort set at være gældende ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten . Dog fremgår det ikke i tilstandsrapporten om det var regnvejr eller tørvejr ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Sælgeroplysninger i tilstandsrapporten

I sælgeroplysninger er anført at der havde været utæthed i tag ved badeværelset inden taget blev udskiftet – og at der ikke havde været problemer efter der blev lagt et ny tagbelægning.

Andre oplysninger

Klager oplyser at de p.g.a. karakteren K1 i pkt. 8.2 ikke drøftede/opfattede det som et problem og derfor ikke havde besigtiget taget.

Karakteren K2 i pkt. 8.4 p.g.a. nedbrudte plastfuger ved taghætter havde de også ment var en mindre ting og havde ikke undersøgt dette yderligere eller besigtiget taget.

I tillæg (som ikke er en del af tilstandsrapporten) er anført en restlevetid for taget på 6-10 år.

Synlige forhold ved syn og skøn d. - 2004

Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen/skøns mødet : (det var vådt og bygevejr ved skøns mødet)

Bebyggelsen består af sammenbyggede vinkelhuse i 1 plan med build-up tage med tagpap- enkelte tage har sten på taget (formentlig det oprindelige tag fra opførelsen – andre har tagpap eller tagmembran – tagene var forsynet med et indvendigt tagnedløb - alle huse i bebyggelsen havde større eller mindre vandsamlinger på tagene.

På taget på ejendommen kunne konstateres at der var vandsamlinger på taget – ca. 90% af taget var dækket af vand – årsagen til dette var at taglunker og at tagnedløbet/tagbrønden på taget ikke var placeret i det nuværende ”laveste punkt” på taget – Taget har gennem årene sat sig i forhold til tagbrønden på taget.

ndu

(se vedlagte fotos af ejendommens tag og taget på de omkringværende huse)

Taget er tæt og der har ikke forekommet utætheder i taget.

Det er min opfattelse at tagbelægningen p.g.a. lunkerne og vandet på tagfladen vil have en kortere holdbarhed/levetid end en tagpapbelægning uden lunke/vandsamliger på taget. Den nuværende tagbelægning skønnes ca. 10 år gammel ud fra de foreliggende oplysninger.

Drøftelse af ansvar for den byggesagkyndige

BB (den byggesagkyndige) anfører i tilstandsrapporten at der forekommer lunke og at tagfladen er uden mulighed for afdræning af regnvand m.m..

Det beskrevne i tilstandsrapporten er helt korrekt, men BB har ikke beskrevet/udddybet de evt. mulige konsekvenser af vand på taget. (dette er måske det egentlige problem og ingen har spurgt om konsekvenserne af vand på taget)

Den beskrevne mangel gives karakteren K1 som gives for mindre alvorlige skader – som beskriver skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

I henhold til de foreliggende oplysninger om taget har det været tæt i ca. 10 år (alderen på den nye tagbelægning) og der er p.t. ikke forøget sandsynlighed for at taget bliver utæt om meget kort tid, uanset vandet på taget.

Alternativt til karakteren K1 ville karakteren K3 skulle benyttes hvilket kan diskuteres pga det ovenfor beskrevne tidsforløb.

Konklusion

Under hensyn til besigtigelsen og det ovenfor anførte er det min opfattelse at den byggesagkyndige ikke har begået en ansvarspådragende fejl.

Den sagkyndige kunne have informeret bedre om konsekvenserne af vand på taget, men beskrivelsen af manglerne med ord er korrekt og karaktergivningen kan ofte drøftes.(K1 eller K3). Køberen/klageren kunne evt. også have spurgt til evt. konsekvenserne af vand på taget under hensyn til de foreliggende oplysninger fra sælger om tidligere utætheder.

Indhentede udbedringstilbud

De foreliggende udbedringsoverslag indeholder væsentlige forbedringer og kommenteres ikke yderligere.

Bilag :

Fotos vedlægges til orientering.