

Ejendommen:	I henhold til oplysninger fra tilstandsrapporten og fra syns- og skøns mødet er huset opført i 19xx. Beboelsen er på 190 m² og der er desuden carport på 30 m². Huset er beliggende i et villakvarter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skiftende regn og slud efter en nat med storm.
Klage: Tekst fra klageskemaet:	1. Revner, afskalninger og afslåede hjørner på tagsten ca. 50-75% af hele taget. Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 8.1. Dette bekræftes af den byggesagkyndiges anslåede reparationspris på ekskl. moms kr. 4000,- anført i xxxxxx-tillæg for tilstandsrapporten. (tekst fra klageskemaet) 2. Binding af tagsten er ikke foretaget korrekt, omfanget af bundne tagsten vurderes at være hver 8-10 sten. Der er ikke bundet ekstra sten langs begrænsninger af tagplader. 3. Undertaget er ikke udført korrekt jf. oplægningsvejledning vedr. undertage til tegltage af feb. 1972. Banerne er oplagt på tværs af spærene og ikke parallelt med spærene. 4. Tagrummet er ikke ventileret jf. gældende BR-krav. 5. Flere tagsten på murværkskroner over tagplader er skadet i form af revner afslåede dele samt løse sten. Klagerens krav er 177.500 kr incl moms til dækning af udgift til udskiftning af tag.
Oplysninger fra klager og klagers rådgiver:	I tilstandsrapporten er angivet, at taget mod nordøst er udskiftet i 19xx iflg. ejer. Det menes at være sådan, at tagstenene mod nordøst har været taget ned, mens undertaget er blevet renoveret m.m. og de gamle tagsten er blevet lagt op igen. Dette tag har klager nu ladet udskifte til et nyt tag. Klager og klagers rådgiver gennemgik og præciserede de anførte fejl og mangler om dårlige tagsten, dårlig undertag, manglende tagstensbindinger, manglende lofrumsventilation. Klager og dennes rådgiver fremlagde relevante udsnit fra regler og vejledninger fra før 1974 om udførelse af undertag, tagstensbindinger, tagrumsventilation m.m. Klager oplyste, at lofter var vandskadede og at de er nu blevet udskiftet. Klager oplyste, at mange tagsten er ødelagt med hjørner, der er gået af m.m. Klager kritiserede, at der i et tillæg til tilstandsrapporten er angivet, at udskiftning af nedbrudte tagsten kan udføres for 4.000 kr. Det er misvisende i forhold til tagets tilstand.

	Klager oplyste, at der i forbindelse med at murværk er blevet vandskuret – også murkroner over taget – er taget blevet mere beskadiget og trådt igennem nogle steder. Klager har indhentet tilbud på udskiftning af taget med nyt undertag, afstandslist og lægter m.m. på ca. 180.000 kr. incl. moms. Det drejer sig om de to tagflader på ca. 165 m² tilsammen samt tilhørende murkroner m.m. .
Oplysninger fra den bygningssagkyndige repræsentant:	Fremførte at tilstandsrapportens tekstbemærkninger for bl.a. tagsten og undertag er meget fyldestgørende og retvisende.
Besigtigelse:	Tagbelægningen er teglsten – angiveligt fra xxxxxxxxxxxx Teglværk og fra opførelsen af huset Tagstenene har en del skader, nedbrydninger og afskalninger. Især hjørnerne ved overlæggene er mange steder brækket af. Der er en del begroninger på tagene. Der er få tagstensbindinger, men tagstenene holder tilsyneladende i stormvejr. Undertaget er armeret plast. Der er ikke udført tilslutninger ved gennemføringer og dermed er der utætheder. Tagbelægning med undertag må betegnes som tæt på at være udtjent. Ved besigtigelsen blev der gjort opmærksom på at aviser udlagt i tagrummet var meget våde. Undertaget er udlagt på tværs af spærerne. Der er ingen afstandslist mellem undertag og lægter. Der er ingen gangbro i tagrummet og færdsel sker på spærfødder, der kun delvist er synlige. Med hensyn til tagrumsventilation, så ses der ikke umiddelbart i tagrummet en spalte langs tagkanten, men under tagudhængen ses ventilationsrist. Der er ret fugtigt i tagrummet og der ses fugt på spær og andre bygningsdele. Der er tilsyneladende flere utætheder i undertaget end ved åbningerne ved gennemføringer.

	De nævnte vandskjolder på lofter ses ikke længere, da lofterne er blevet udskiftet. Tagets utætheder er blevet værre efter færdsel på taget i forbindelse med vandskuring af opragende mure.
Betragtninger:	Undertag under tegltage var et forholdsvist nyt fænomen i 70'erne. Udformning med undertag på tværs og uden afstandslister var ikke usædvanligt. Krav til undertag og afstandslister er blevet væsentligt skærpet flere gange siden. Når der ikke er gangbro må man forsøge at færdes på spærfødderne, og i det aktuelle tilfælde er de kun delvist synlige. Det er ikke uden risiko, hvis man ikke er "stedkendt". I det aktuelle tilfælde må man acceptere, at besigtigelse af tagrummet er begrænset og måske kun sker omkring loftlemmen. Når der er undertag, kan det være svært at afgøre antallet af tagstensbindere. Fra oversiden kan man løfte i et antal tagsten og det kan give et indtryk af omfanget. Ankenævnet behandler ikke tillæg til tilstandsrapporter, men det er uheldigt, at der i tillæg til tilstandsrapporten bibringes klageren den opfattelse, at taget kan repareres indledende for 4.000 kr.
Levetid:	Taget er ca. 30 år gammelt. Levetid af tegltage ansættes normalt til 40 – 80 år. Der er i praksis større variation i levetid. Det aktuelle tag er tæt på at være udtjent. Der vil være en del udgifter ved at skifte de dårlige tagsten, og ved at holde taget vedligeholdt og intakt.
Tilstandsrapporten:	Skader på taget og undertaget er ikke overset af den bygnings-sagkyndige. Af bemærkninger fremgår: 8.1 En del tagsten er forvitrede, afskallede og delvis nedbrudt, enkelte sten er revnet. Tagene er begroet med mos og alger. Karakter K2. 5.1 Lofter er vandskjoldet flere steder, bl.a. i stue ved pejse-skorsten og ved spisestuen, i værelse SV, i mellemgang ved køkkenet samt i badeværelse. Karakter K1. 8.10 Der mangler fodblik ved undertagets tilslutning til tagren-der. Undertaget når ikke ud i tagrender. Der er huller i un-der-tag ved gennemføringer. Der er ikke afstandslister mellem lægter og undetaget. Karakter K2.

	8.14 Der mangler gangbro i tagrum. Karakter K1.
Vurdering:	Jeg synes at teksterne beskriver forholdene som de er og er retvisende for tilstanden, men karakteren vil jeg angive til K3 i stedet for K2. K2 betegner alvorlig skade. Det kan være retvisende for tagbelægningen. Men utæthederne i undertaget betyder efter min mening, at der burde gives karakteren K3. Manglende angivelse af forkert oplægningsretning af undertag vil jeg ikke bebrejde, da det ikke er usædvanligt for et hus udført i 74 og da der er usikker adgang til at besigtige tagrummet.
Økonomi:	Klageren har indhentet tilbud til udførelse af nyt tag med undertag, lægter, afstandslister m.m. Tilbudsbeløbet er ca. 180.000 kr. incl. moms. Da der er indhentet et nogenlunde specificeret tilbud vil jeg ikke anfægte beløbet.
Konklusion:	Karaktergivningen for taget og undertaget – K2 – skulle efter min mening mere retvisende være K3, (utætheder), men teksten i bemærkninger er retvisende. Tagstensbindinger og tagrumsventilation kunne have været nævnt, men der ses ikke umiddelbart tilhørende skader.
Forlig:	Der er indgået forlig. Forlig blev drøftet intenst og længe og meget konstruktivt fra alle parter. Baggrund for forlig er: Fejl i tilstandsrapporten betyder ansvar til den bygningssagkyndige. Fejl i tilstandsrapporten betyder en vis form for erstatning fra ejerskifteforsikringen. En eventuel erstatning vil blive ansat med en meget væsentlig reduktion for meget begrænset restlevetid af taget. Efter drøftelser og forhandling på mødet og efterfølgende telefonsamtaler er der aftalt følgende forlig: Den byggesagkyndige betaler ca. 15.000 kr. incl. omkostninger til syn & skøn. Det betyder, at den byggesagkyndige betaler kr. 8.000 direkte til klageren og betaler desuden Ankenævnets omkostning. Forsikringsselskabet betaler 35.000 kr, til klageren. Beløbet er efter fradrag for selvrisko.

	Klagerens bisidder / rådgiver kvitter 10.000 kr, af sit honorar for bistand til klageren. Alle beløb er incl. moms. Alle parter har tiltrådt forliget. Den byggesagkyndige ved mødet og de øvrige parter ved efterfølgende telefonsamtaler. Ankenævnets tager normalt forlig til efterretning. Parterne betaler de aftalte beløb snarest.
Bilag:	Fotoserie