

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over, at den bygningsagkyndige ikke konkret har henledt opmærksomheden på, at taget var forsynet med asbestfri eternitplader under nedbrydning. Der er ikke klaget over andre forhold.
Klagers påstand:	Der har indtil nu været to vandskader, en i soveværelse og en på kontor forårsaget af, at tagpladerne er knækket og revnet. I forbindelse med udbedring af skaderne blev det konstateret, at tagpladerne knækkede både på tværs og på langs. I én af tagpladerne var der et decideret hul i bunden af en bølge. Pladerne er meget porøse og suger derved fugt. Frost vil derfor forværre skaderne.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede har i brev af xxxxxxxx 2004 skrevet, at han ikke kan anerkende noget erstatningsansvar vedrørende tagkonstruktionen på nævnte ejendom. Tagkonstruktionens kvalitet er nøje anført i tilstandsrapporten. Følgende kan nævnes: På side 9 anbefaler jeg et generelt tagtjek og tager konstruktionsforbehold. Tagfladen er meget begroet og anbefales efterset, idet dele af den er utilgængelig og rodet. På side 6 tager jeg forbehold for tagets kvalitet. På side 16 beskrives den ældre renoverede tagkonstruktion. Tagets kvalitet har således været køberne bekendt på handelstidspunktet. Nogenlunde tilsvarende har indklagede skrevet til Ankenævnet i xxxxxxxx 2004. Indklagede har efter synsmødet sendt et brev, hvori det oplyses, at taget havde en rimet overflade på besigtigelsestidspunktet, således at besigtigelsen var meget vanskelig. Indklagede har derfor taget forbehold for tagfladens kvalitet i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, vind ca. 12-15 sek./m. Temperatur ca. 5 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet side 3.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Skader på tagplader: Fotos: 14 stk.	Bolig og udhusbygning er sammenbygget. På foto nr. 3 er skellet mellem bolig og udhus på det sted, hvor stigen er placeret. Tagbelægningen på begge bygninger er Eternit bølgeplader type B6. Tagbelægningen på boligdelen afviger væsentlig fra tagbelægningen på udhusdelen, idet pladerne på boligen er kraftigt forvitrede på kanter – specielt på de nederste kanter. Endvidere ses mange små huller/fordybninger på bølgekanterne – iht. fotos nr. 4, 5, 6 og 7. Tagplader på side mod syd er værst medtaget. Se fotos nr. 8 (syd) og 9 (nord). I skunke ses pladernes undersider at være porøse og med en del begyndende afskalninger – fotos nr. 10 og 11. På foto nr. 14 kan ses, at plader over ovenlys og til venstre for ovenlys er revnet i bølgetop og tætnet med brun fugemasse. Det er disse plader, som klager har henvist til i sin påstand. Ifølge BBR af xx.xx.2004 har der været foretaget væsentlig om- og/eller tilbygning i 19xx. Ud fra ombygningstidspunktet kunne der således godt være tale om asbestfrie tagplader med udviklingsfejl. De trykte identifikationsnumre på pladerne kan vanskeligt læses på grund af nedbrud, men på foto nr. 13 kan der ses et 6 cifret nummer, der synes at begynde med 09. Efter Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige skal der således være tale om plader, der er asbestholdige. Skønsmanden har telefonisk kontaktet fabrikanten Dansk Eternit, hvor Teknisk afdeling oplyste, at alle asbestfrie tagplader altid begynder med 4 eller 5.
Ad.1. Konklusion:	Skønsmanden har ikke mulighed for at vurdere, om pladerne er asbestholdige eller ej. Pladerne synes dog at være nogle af de første plader fra 19xx med udviklingsfejl, hvilket passer godt med det tidspunkt tagkonstruktionen er blevet renoveret. Den nye tagkonstruktion synes også at være fra det tidspunkt – se bl.a. anvendelse af sømbeslag på foto nr. 12. Indklagede har i sin rapport under pkt. 8.1 henvist til note 5, hvor et generelt tagtjek anbefales. Der er givet karakteren K1. Indklagede har således bemærket forhold ved taget, som burde kontrolleres nærmere. Indklagede har nævnt det samme i den tidligere rapport, men her er der givet karakteren K2.

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke sammenhæng mellem karakteren K1 og at der generelt anbefales et tagtjek. Klager har ganske vist kunnet læse hvad der stod i teksten, men kan ikke "læse" det ud af den givne karakter K1. Det er således skønsmandens vurdering, at indklagede har begået fejl og forsømmelse ved ikke at være konsekvent. Et tagtjek synes at være det samme som at taget bør undersøges nærmere. Det havde været korrekt at anvende karakteren UN.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Antal tagplader ca. 185 stk. samt ca. 18 vinkelrygningsplader. Rygningspladerne er ikke med skader, men må ikke genmonteres, idet de sandsynligvis indeholder asbest. Udskiftning af tagplader og rygningsplader inkl. nødvendigt stillads, fjernelse af gl. plader vurderes til ca. kr. 80.000,-
Ad.1. Forbedringer:	Ud fra Eternittagpladernes levetid vurderes forbedringen at andrage ca. kr. 35.000,-
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Indklagede har fremsendt den tidligere tilstandsrapport til skønsmanden. Denne rapport sendes til Ankenævnet i kopi til orientering sammen med nærværende skønserklæring. Indklagede har tillige sendt 2 breve til skønsmanden, som er blevet videresendt til Ankenævnet.