

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utilstrækkelig ventilation 2. Manglende fastgørelse af tagsten 3. Manglende udluftning ved udhæng/stern 4. For stor lægteafstand (Nyt pkt.)
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener, at der er misvisende karakterangivelser i tilstandsrapporten, og at flere forhold ikke er beskrevet eller ikke er formuleret præcist nok til, at en ikke sagkyndig kan vurdere omfanget. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Utilstrækkelig ventilation: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet korrekt, og at den angivne karakter ligeledes er korrekt, idet der ikke blev konstateret nogen form for skader. Den bygningssagkyndige henviser i øvrigt til tidligere udført korrespondance samt til, at sælger ikke har oplyst om problemer med dette punkt. Den bygningssagkyndige oplyser, at han er bekendt med, at der skulle være givet et afslag på kr. 50.000,00 i forbindelse med købet til dækning af udgifterne i forbindelse med udbedring af forholdet. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 7 nævnt følgende: Pkt. 5.2 Loftbeklædninger: Fugtskjolder på trælofter i køkken og i opholdsstue. Karakter K1. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.10 Undertage/understrygning:

	Undertag er flere steder ikke forskriftsmæssig opstrammet. Karakter K1. Pkt. 8.11 Ventilation: Tegn på utilstrækkelig ventilationsspalte ved skråvægge mellem skunkrum og hanebåndsloft. Der er ikke konstateret fugt i tagrum. Der er åben rygning. Karakter K1. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 9 nævnt følgende: Note 5, 8.11 Ventilation: Jfr. gældende bygningsreglement skal der være en ventilationsspalte mellem tagets underside og isoleringsoverside på min. 50 mm. Der bør etableres ventilation af tagkonstruktion ~ 1/500 af det bebyggede areal. Den utilstrækkelige ventilationsspalte skyldes mangelfuld opstramning af undertag. Ad pkt. 2 – Manglende fastgørelse af tagsten: Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten ikke bemærket noget om dette forhold, idet fastgørelsen ikke kan kontrolleres uden at løfte tagsten. Ved genbesigtigelsen har den bygningssagkyndige foretaget kontrol ved at løfte tagsten, og har ikke ved 2 stikprøver fundet manglende fastgørelser. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning: Vingetegltagsten mod nord er meget algebegroet. Karakter K1. Løs tagsten i skotrende mod syd/øst. Karakter K1.
--	--

	Ad pkt. 3 – Manglende udluftning ved udhæng/stern: Den bygningssagkyndige mener, at der er tilstrækkelige ventilationsspalter mellem udhængsbrædder, og at forholdet dermed er opfyldt. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.5 Udv. træværk v. tag: Algebegroet træværk mod nord. Karakter K1. Ad pkt. 4 – Lægteafstand - (Nyt pkt.): Den bygningssagkyndige har ikke ved besigtigelsen i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten eller ved den udførte genbesigtigelsen bemærket noget usædvanligt om dette forhold. Den bygningssagkyndige har ikke målt lægteafstand.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Der var solskin og tørvejr på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19xx med uudnyttet loftsrum. Tagetagen blev delvist udnyttet i år 20xx. Klager har selv forestået den sidste del af indretningen af overetagen på vinkelbygningen mod syd. Ejendommen er opført med røde murstensfacader. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær, og der er tegltag. Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 2 gang før købet. 1 gang med ejendomsmægleren og 1 gang med en bekendt der er tømrer. Klager forklarer, at afslaget ved købet er givet fordi der manglede færdiggørelse af en del af tagetagen og fordi bræddebeklædning på kvist skulle udskiftes. (Se i øvrigt købsaftale).

Klager forklarer også, at problemet med det hængende undertag blev drøftet, men ikke den manglende ventilation.

Ejendommen købes den xx.xx. 2003 og overtages den xx.xx. 2003.

Klager forklarer:

Ad pkt. 1 – Utilstrækkelig ventilation:

I forbindelse med at klager og en bekendt der er tømrer ser efter aftræk fra emhætten, opdager man den manglende ventilation af tagkonstruktionen ved skråvægge og ligeledes hvor loft følger spær til kip i stue på 1. sal mod øst.

Klager ser i november måned, at der er fugtperler på undersiden af undertaget og frygter derfor, at der kan være opstået skader i de skjulte konstruktioner.

Klager forklarer videre, at der ikke er skader på lofter ud over de nævnte i tilstandsrapporten (køkken og opholdsstue), dog er der 2 gange i forbindelse med kraftig slagregn observeret spor efter vandindtrængen på loft i køkken samme sted.

Ad pkt. 2 – Manglende fastgørelse af tagsten:

Klager kontakter en entreprenør (xxxxx) der besigtiger ejendommen. Entreprenøren løfter tagsten 1 sted på nordsiden, og konstaterer på dette sted, at tagstenen i 2. række ikke er bundet.

Entreprenøren konkluderer herefter, at taget mangler fastgørelse.

Klager har ikke selv været involveret i denne besigtigelse.

Klager forklarer dog, at enkelte rygningsssten er blæst af ved stormen.

Der har ikke været afblæste tagsten på tagfladerne.

Ad pkt. 3 – Manglende udluftning ved udhæng/stern:

	Samme entreprenør som ovenfor nævnt konkluderer ligeledes, at der mangler ventilation ved udhæng. Klager har heller ikke selv været involveret i denne besigtigelse. Ad pkt. 4 – Lægteafstand – (Nyt pkt.): I forbindelse med udførelse af reparationer efter nedfaldet skorsten fortæller tømrermesteren klager, at lægteafstanden er for stor. Klager har herefter undersøgt principperne for oplægning af tagsten, og er i den forbindelse blevet opmærksom på, at afstandslisterne er på 20 mm og ikke 25 mm som der kræves.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utilstrækkelig ventilation	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Besigtigelse udvendigt og i tagrum: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses ventilationsspalter mellem udhængsbrædder og mellem udhængsbrædder og stern/vindskeder langs såvel facader som gavle. De enkelte spalter er ca. 10 mm bredde. Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 2. I skunkrum kunne ses, at isoleringen fulgte taghældningen. Der var ligeledes isolering op langs skunkvægge. Der var kun skunklem mod nord. 3. Fra gangbro i loftsrum over hanebånd kunne ses, at isoleringen var tætsluttende til undertaget ved skråvægge. 4. Der kunne måles en relativ fugtighed i spær på ca. 13 %. 5. Der kunne ikke konstateres synlige tegn på skader som følge af den manglende ventilation. 6. Umiddelbart indenfor lemmen kunne ses, at undertaget i 1 samling ikke havde tilstrækkeligt overlæg. 7. Undertaget var udført af banevare (Halotenundertag).
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer følgende: 1. Skønsmanden vurderer, at de synlige ventilationsåbninger i udhænget er tilstrækkelige. 2. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har nævnt forholdet

	vedr. manglende ventilation i tilstandsrapporten på side 8 og 9. Den bygningssagkyndige har givet karakteren K1 – Mindre alvorlig skade. 3. Skønsmanden vurderer dog, at karakteren kunne/burde have været angivet med K3 eller UN, idet manglende ventilation kan give skade på andre bygningsdele. 4. Skønsmanden har ikke kunnet konstatere skader synlige skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer kun, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser, ved ikke at angive karakteren K3 eller UN fremfor K1. Skønsmanden mener yderligere, idet der ikke kan konstateres skader, at karakteren K1 – mindre alvorlig skade sammenholdt med den angivne tekst er dækkende for forholdet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da det vil være en særdeles bekostelig affære, at hæve taget for at skabe den nødvendige ventilation ved skråvægge, vurderer skønsmanden, at en realistisk metode i stedet for vil være, at fjerne det ene lag isolering langs med skråvæggene og ligeledes hvor loft følger tagets hældning. Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages: 1. Demontere isolering i skunkrum langs med spær. Etablere adgang mod syd til skunk. 2. Demontere isolering langs med skråvægge. 3. Hultagning i tag hvor loft følger taghældning. Demontere lægter, undertag, isolering. 4. Montere (genbruge) isolering svarende til 1 lag, ca. 100 – 125 mm. 5. Genmontere undertag, lægter, tagsten m.v. 6. Montere tudtagsten langs med kip.

	7. Tilretning af undertag i samling ved lemmen. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 47.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Da der ikke kan påvises nogen skade mener skønsmanden ikke, at udgiften umiddelbart kan opdeles i forbedringsudgifter og øvrige udgifter. Skønsmanden vurderer dog, at udgiften til etablering af adgangslem til skunk mod syd kan betragtes som vedligeholdelse eller forbedring, idet der burde have været adgang. Kr. 2.750,00 incl. moms Skønsmanden vurderer også, at montering af tudtagsten er en forbedringsudgift. Kr. 4.250,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningsagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, og da klager ville have Ankenævnets afgørelse, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Manglende fastgørelse af tagsten	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Besigtigelse udvendigt: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden foretog i alt 4 stikprøver ved at løfte tagsten i 2. række. 2. Ved 2 af stikprøverne var der 1 tagsten i 2. række der ikke var forsynet med fastgørelsesbinder. Til gengæld var stenen nedenfor bundet.

Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer følgende: 1. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal løfte tagsten for at kontrollere fastgørelse af tagsten med bindere. 2. Skønsmanden vurderer ud fra ovennævnte stikprøver i 2. række tagsten, at disse er fastholdt tilstrækkeligt. 3. Skønsmanden har ikke kontrolleret de øvrige tagflader.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet nødvendigvis skal rettes, hvorfor der ikke angives udbedringsomkostninger.
Ad 2. Forbedringer:	Se ovennævnte.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, og da klager ville have Ankenævnets afgørelse, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Manglende udluftning ved udhæng/stern	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Besigtigelse udvendigt: Se i øvrigt pkt. 1. Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses ventilationsspalter mellem udhængsbrædder og mellem

	udhængsbrædder og stjern/vindskeder langs såvel facader som gavle. De enkelte spalter er ca. 10 mm bredde.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer følgende: 1. Skønsmanden vurderer, at de synlige ventilationsåbninger i udhængen er tilstrækkelige.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet nødvendigvis skal rettes, hvorfor der ikke angives udbedringsomkostninger.
Ad 3. Forbedringer:	Se ovennævnte.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, og da klager ville have Ankenævnets afgørelse, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Lægteafstand – (Nyt pkt.)	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Besigtigelse udvendigt: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden foretog i alt 4 stikprøver ved at løfte tagsten og herefter måle lægteafstanden. Skønsmanden målte ligeledes afstanden på oversiden af tagstenene fra overlæg til kant. 2. Skønsmanden kunne måle en afstand der varierede fra ca. 37,5 – 38 cm. 3. Skønsmanden kunne konstatere, at de

	eksisterende afstandslister havde en tykkelse på ca. 20 – 22 mm.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer følgende: 1. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal måle lægteafstanden til tagsten eller til anden form for tagbelægning med mindre, at det umiddelbart "springer" ham i øjnene ved en visuel gennemgang, at afstanden er for stor. 2. Skønsmanden mener ikke, at det ved en visuel besigtigelse og betragtning af tagfladen er umiddelbart klart og synligt, at lægteafstanden skulle være for stor. 3. Skønsmanden vurderer, at der kan være anvendt den såkaldte økonomitagsten hvor lægteafstanden kan variere fra 37,5 til 37,8 cm. 4. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal løfte tagsten for at kontrollere afstandslisternes tykkelse. Skønsmanden kan ikke afvise, at der andre steder på tagfladen vil være afstandslister med en tykkelse på 25 mm.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer ikke, at det vil være økonomisk forsvarligt at demontere hele tagfladen incl. lægter og afstandslister for at kunne montere nye afstandslister med en tykkelse på 25 mm. Skønsmanden vil gerne understrege, at de eksisterende afstandslister har en tykkelse på ca. 20 – 22 mm. Taghældningen er 45°. Skønsmanden har som følge af ovennævnte ikke beregnet økonomisk overslag.

Ad 4. Forbedringer:	Se ovenfor.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, og da klager ville have Ankenævnets afgørelse, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.