

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld oplysning om fejlkonstruktion i tagbelægning (undertaget), der har medført forøget risiko for råd eller svamp i tagkonstruktionen, og muligvis allerede sket angreb af tagkonstruktionen.
Klagers påstand:	Ved sædvanlig besigtigelse af tagkonstruktionen (undertaget) kan det af en fagmand umiddelbart konstateres, at denne er fejlkonstrueret. Kravet er klagers omkostninger i.f.m. fysisk indgreb til konstatering af, hvorvidt der faktisk er sket skade samt retablering og nødvendig korrektion af den fejlagtige tagkonstruktion.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I tilstandsrapporten er der angivet: Indvendig tagkonstruktion er kun besigtiget fra loftslem grundet lav højde og manglende gangbro. Der er intet lovkrav om et undertag. Der er ingen tegn på skader, hvilket klagers tømrer heller ikke har fundet i forbindelse med fjernelse af skunke. Tagbelægningen er formentlig omlagt i forbindelse med tilbygning af kviste i 19xx og inden det blev normen at anvende afstandslist. Det anerkendes, at der skulle have været etableret fodblik.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. 25 °C
Øvrige forhold:	Den indklagede bygningssagkyndige var forhindret i at deltage i skønsmødet på grund af indtruffen ulykke (fald fra stige) dagen forinden. Klager oplyste, at hans egen bygningssagkyndige ikke gennemgik ejendommen før købet, men kun var med for at rådgive om nedtagning af væg og terrasse. Der har ikke været foretaget undersøgelser (afmonteret tagsten i relevante områder) for at tilse tagkonstruktionen for eventuelle skader og der foreligger intet tilbud på omlægning af tag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1.

Mangelfuld oplysning om fejlkonstruktion i tagbelægning (undertaget), der har medført forøget risiko for råd eller svamp i tagkonstruktionen, og muligvis allerede sket angreb af tagkonstruktionen.

Der kunne konstateres følgende:

Tagkonstruktionen er kun inspicerbar i området umiddelbart omkring loftslem på grund af ringe højde, tværgående aftræksrør, udlagt isoleringslag samt manglende gangbro.

Fra stige kunne det konstateres, at monarfol-undertaget havde overlappende samlinger på tværs af spærene og gennem monarfol-undertaget kunne lægterne iagttages. Der er ikke anvendt afstandslister og/eller fodblik.

Udvendigt kan der i det syd-vestlige hjørne lokalt registreres undertag ved udhæng/tagrende.

I klagers ejertid er skunke fjernet i begge værelser på 1. sal. I forbindelse hermed er der udlagt nye bræddegulve i disse områder som supplement til den eksisterende gulvbelægning.

Ad 1. Konklusion:

Det antages, at tagbelægningen er omlagt i forbindelse med etablering af 2 stk. kviste i 19xx.

Såfremt dette er tilfældet opfylder undertaget ikke de funktionskrav, der bl.a. fremgår af Standard vejledning for oplægning af monarfol-undertag, som er udgivet i 1978/79 eller anvisningen i Murerfagets byggeblad nr. 13 fra juni 1977, hvoraf det for undertage anbefales at: oplægningen skal ske parallelt med spærene – der bør være afstandslister, tykkelse mindst 10 mm, mellem spær og lægter samt at der bør være fodblik eller tilsvarende vandafledning til tagrende.

I forbindelse med den udførte ombygning ved fjernelse af skunke, oplyste klager at tømmeren ikke havde bemærkninger om skader i tagkonstruktionen og ved den visuelle besigtigelse af spær omkring loftslem kunne der heller ikke konstateres skader som følge af, at undertaget ikke er oplagt efter forskrifterne.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Der er ingen bemærkninger om undertaget i tilstandsrapporten.

I forhold til vejledninger m.v. er der afvigelser i udførelsen af undertaget som samlinger på tværs af spær og manglende afstandslister, hvilket kan iagttages ved besigtigelse fra loftsløp. Derudover er undertaget ikke afsluttet med fodblik, og tilsammen burde disse forhold have været bemærket med karakteren K3 og en forklarende note, idet udførelsesmetoden kan medføre fugtrelaterede skader på teglstenene og andre bygningsdele.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Omkostninger til etablering og nedtagning af bredt murerstillads incl. leje, nedtagning og genoplægning af tagsten, nedtagning af lægter og opsætning af nye lægter incl. undertag

og afstandslister samt levering og montering af fodblik skønnes at andrage ca. kr. 100.000 incl. moms.

Ad 1. Forbedringer:

Heraf udgør forbedringer (undertag, afstandslister og fodblik) ca. kr. 20.000 incl. moms.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 1. Eventuelt