

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	I tilstandsrapporten der klages over og som forelå ved vores køb af ejendommen i 2002 er det ikke angivet, at taghældningen er 15 ° og altså mindre end producenten anbefaler. Dette er anført i tilstandsrapporten, som blev udarbejdet i forbindelse med salg af huset i 2005 med karakteren K3, hvilket har betydet, at vi måtte give et nedslag i salgsprisen på kr. 300.000,-, fordi taget skal udskiftes (selv om tagstenene er OK). I tilstandsrapporten der klages over, er der angivet "Under-tag er ikke ført til tagrender, slutter i udhæng ved facader" med karakteren K1. Samme bemærkning stod også i den rapport vi fik udarbejdet, men med karakteren K3.
Klagers påstand:	Kr. 300.000,- som er vores dokumenterede tab (nedslag i prisen).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved min gennemgang af ejendommen den xx.xx.2002 er jeg fejlagtigt kommet til at afkrydse i betontagsten i stedet for tegl – som er den belægning, taget har. Jeg har derfor ud fra tegninger vurderet at faldet er tilstrækkeligt for betontagsten. Det er korrekt, at taghældningen ikke helt opfylder kravet for teglsten. Jfr. telefonsamtale med murerfagets oplysningsråd "MU-RO" er kravet om minimumsfaldet overvejende med det formål, at vandet relativt hurtigt løber af tagstenene af hensyn til risiko for frostskeer i tagstenene. Ved min gennemgang, var der ikke skader der kan henføres til tagets fald. Jeg mener derfor ikke, at køber/nuværende ejere har lidt noget tab ved køb af ejendommen. Med hensyn til undertagets afslutning i udhæng, er dette benævnt med en K1-skade. Ved gennemgang af lægningsvejledninger ses hos nogle fabrikanter løsningsforslag med afslutning i udhæng. Jeg er overbevist om, at min vurdering K1 – om mindre risiko for skader er rigtig og korrekt skadesmarkering.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. +2 °C
Øvrige forhold:	Ejendommen er solgt med overtagelse den xx.xx. 2006. Ejerskifteforsikringen har anerkendt, at den lave taghældning er en skade og har tilbudt at yde erstatning på 50% af udgiften til udbedring af skaden som følge af værdiforringelse.

Skønsmandens erklæring

Der kunne konstateres følgende:

Tagstensbelægningen på beboelsen og garagen er falstagsten, og taghældningen på begge bygninger er 15 °. Af tegningen dateret xx.xx. 1975 vedr. beboelsen er tagbelægningen angivet som bølgeeternit.

Tagkonstruktionen på beboelsen er udformet som paralleltag med loft til kip, hvorved konstruktionen er skjult, dog med udeladelse af beklædning under tagsten over loggia og udhæng, hvor underside tagsten er synlig.

Tagkonstruktionen er forsynet med 2 lags undertag hhv. af eternitplader anbragt mellem spær med afstandsliste op til undertag af Monarfol mellem spær og lægter. Ved det øverst liggende Monarfol-undertag er der ikke anvendt afstandslistes. Undertagene er afsluttet ved facaderne.

Den øverste tagflade mod syd er ikke forsynet med tagrende.

Tagkonstruktionen på garagen fra 1982 er udført som gitterspær med taghældning på 15 °. Der er anvendt Monarfol-undertag med 10 mm afstandslistes mellem undertag og lægter, som anbefalet i oplægningsvejledninger i perioden februar 1972 – februar 1983.

Der er ingen tagrender på garagen.

Konklusion:

Den daværende vejledning til spærhældning for falstagsten på vandtæt undertag var 20 °. I vejledningen anbefales afstandslistes (tykkelse 10 mm) mellem spær og lægter (formålet med afstandslistes er at sikre en effektiv klemning af samlingen mellem banerne i undertagsmaterialet. Samtidig opnås, at lægterne hæves op over undertaget). Endvidere anbefales, at der bør være fodblik eller tilsvarende vandafledning til tagrenden. (Grunden til ønske om fodblik er, at undertagsmaterialet normalt ikke vil være tilstrækkeligt modstandsdygtigt ved den ofte udsatte placering).

På skønsmødet blev der i tagfladen på hovedhuset foretaget et destruktivt indgreb ved optagning af 1 stk. tagsten hvorved det bemærkedes, at Monarfol-undertaget ikke var spændt ud mellem spærene, men havde nedbøjning under lægterne og, at der et par centimeter under Monarfolen var indbygget eternit-plader som endnu et undertag. Der kunne ikke konstateres skade på den fritlagte lægte i.f.m. demonteringen af tagstenen. Det fremgår af begge tilstandsrapporter, at taget ikke har været utæt, dog oplyste klageren på skønsmødet, at der kan dryppe vand ned ved det sydvendte facadeparti og over den udvendige loggia, hvor tagkonstruktionen ikke er forsynet med undertag.

Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten er der under bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring anført, at tagbelægningen er betonsten og at taghældningen er 1 – 15 ° samt 15 – 35 ° for begge bygninger.

Under registrering af bygningens tilstand er der for bygn. A, punkt 8.10 givet karakteren

K1 med bemærkningerne: Undertag er ikke ført til tagrender, slutter i udhæng ved facader, samt: Der er ikke afstandslister mellem læger og undertag.

For bygning B's vedkommende er der enslydende bemærkning.

Ved oplysningen om betonsten og bemærkningen om manglende afstandslister i bygning B, er der begået fejl. Ved karaktergivningen for undertaget (Monarfolen) og de manglende afstandslister i bygning A menes der også at være begået fejl, idet tagbelægningen er tegl og den daværende gældende oplægningsvejledning ikke er fulgt.

Det skal dog i denne forbindelse nævnes, at leverandøren af de mest anvendte betontagsten i opførelsesperioden var betydelig mere diffus i anbefalinger vedr. både afstandslister og fodblik.

Overslag m.v.:

Såfremt tagbelægningen skal udskiftes med tegltagsten, der kan oplægges ved taghældningen 15 ° anslås omkostningerne at andrage i størrelsesordenen ca. kr. 400.000,- incl. moms og incl. nyt undertag med afstandslister m.v.

Forbedringer:

Som følge af tagbelægningens og Monarfolundertagets alder skønnes forbedringen at være ca. kr. 200.000,- incl. moms.