

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader i tagbelægning
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet de nævnte forhold i tilstandsrapporten. Klager mener derfor, at den bygningssagkyndige minimum burde dække udgifterne til den selvrisiko som klager selv skal udrede i forbindelse med udbedring af skaderne. Klager oplyser, at selvrisikoen er på kr. 25.000,00.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Tagbelægning: Den bygningssagkyndige mener ikke, at der har været skader på ejendommens tag på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige oplyser, at han normalt er meget omhyggelig med gennemgangen af tage med denne type tagsten, da han er bekendt med, at der kan opstå skader på disse. Den bygningssagkyndige mener dog ikke, at der skal bemærkes noget i tilstandsrapporten såfremt der ikke kan påvises skader på taget. Den bygningssagkyndige har ikke bemærket nedfaldne afskalninger fra tagsten på isoleringen, ej heller noget usædvanligt om ventilationsforholdene i tagrummet, og heller ikke noget om skader på skotrender. Den bygningssagkyndig har ingen kommentarer til taget eller tagrummet i tilstandsrapporten, der er udarbejdet den xx.xx. 2004. Den bygningssagkyndige gør opmærksom på, at der har været afholdt syn- og skøn mellem ejerskifteforsikringsselskabet og den

	bygningssagkyndige samt dennes forsikringsselskab, og at man herunder ikke fandt grundlag for at drage ham til ansvar. Den bygningssagkyndige undrer sig derfor over, hvorfor der er rejst sag ved Ankenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1983. Ejendommen er opført med facader i røde mursten. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og afvalmede gavle. Taghældningen er 25°. Der er tagstensbelægning med Lysbro K21 falstagsten uden undertag. Der er tilhørende carport indbygget under samme tag. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Ejendommen købes den xx.xx.2004 og overtages den xx.xx.2004. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Tagbelægning: I xx måned 2005 skulle klager på loftet, og i den forbindelse opdagede han, at kasser og andre opbevarede dele var blevet våde. Yderligere var isoleringen fugtig på oversiden. Klager kontaktede herefter sælger der oplyste, at han aldrig havde bemærket noget på loftet om utætheder eller andet. I forbindelse med nedfaldet sne opdager klager, at der ligger afskalninger fra tagsten-

	ene på overfladen. Klager besigtiger endnu engang loftet hvor han også bemærker nedfaldne afskalninger fra undersiden af tagstenene. Klager kontakter herefter xx A/S, der besigtiger taget i xx måned 2005 og herefter udarbejder en rapport med tilhørende billedmateriale. Disse fotos viser, at der er skader på tagstenene flere steder, og at der er rester fra afskalninger i tagrenderne og nedfaldne afskalninger på oversiden af isoleringen i tagrummet. Xx A/S nævner også, at der er manglende ventilation i tagrummet, og at dette er årsagen til skaderne. Såfremt det skulle stamme fra en fejlbrænding mener han, at skaderne ville være opstået efter ca. 10 – 12 år. Klager gør opmærksom på, at der på loftet var oplagret ventilationstagsten til montering i taget, men at disse ikke er isat. Klager kontakter forsikringsselskabet der har tegnet ejerskifteforsikring på ejendommen, og tildes herefter erstatning med fradrag af selvrisiko. Klager oplyser også, at han i år har konstateret fugt på loftsbrædderne i køkkenet. Klager afsluttede sin forklaring med, at han havde i tankerne at kontakte TV-udsendelsen "Kontant" om sagen. Skønsmanden svarede hertil, at ingen af parterne var modtagelige for "trusler", og at sagen ville blive behandlet efter gældende retningslinier.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Skader i tagbelægning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses afskalninger i tagstenenes overflader mange steder. Afskalningerne kunne ses spredt ud over alle tagflader, hvorfor taget skal udskiftes. Flere af skaderne er de samme som fremgår af foto fra xx A/S optaget for 1 år siden. 2. Der kunne ses enkelte revnede tagsten. 3. Der kunne ses afskalninger fra tagsten i tagrenderne. 4. Der kunne ses revner i cementinddækning ved rygningsssten. 5. Der kunne ses ventilationsspalter i udhæng mellem udhængsbrædder. Indvendig besigtigelse i køkken: 6. Der kunne ses mindre aftegning efter fugt på loftsbrædder over køkkenbord. Indvendig besigtigelse i tagrum: 7. Der kunne ses nedfaldne afskalninger flere steder på loftsisoleringen fra undersiden af tagstenene. 8. Der kunne ikke ses dagslys ved tagfod fra ventilationsspalter i udhæng. 9. Der kunne ses fugtaftegninger på lægter. Målinger af fugt i taglægter varierede fra ca. 22% til 43% relativ fugtindhold. I spær er der målt relativt fugtindhold fra

	15% til 22%. 10 Der kunne ses nedbrydning i skotrende umiddelbart ved siden af loftsløst. Skotrendebrædder var opfugtede.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at der har været synlige afskalninger på tagfladerne på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer også, at der har været synlige afskalninger i tagrenderne. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at taget har været snedækket på tidspunktet for udførelse af rapporten. 3. Skønsmanden vurderer, at der har været nedfaldne afskalninger på isoleringen i tagrummet på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 4. Skønsmanden vurderer dog også, at skaderne har udviklet sig i tiden siden udførelsen af rapporten. 5. Skønsmanden vurderer ligeledes, at der har været synlige fugtaftegninger på taglæggerne på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Dette kan dog forekomme ved tage uden undertag, men er også et tegn på manglende ventilation. 6. Skønsmanden vurderer også, at der har været for høj fugtighed i taglæggerne på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Dette er også et tegn på manglende ventilation. Tidspunktet svarer til tidspunktet på året som ved udførelse af dette syn- og skøn. 7. Skønsmanden vurderer også, at skotrendebrædderne har været under nedbrydning på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.

	Ovennævnte skader svarer nøje til de af xx A/S konstaterede skader for ca. 1 år siden. Skønsmanden er bekendt med, at der ca. i år 2002 fremkom offentligt tilgængeligt materiale f.eks. ved Byggeskadefonden om forekommende skader netop denne type tagsten – Lysbro K21 falstagsten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt. Skønsmanden mener, at der burde være angivet en karakter K3 og medfølgende tekst angående skaderne på taget. Dette begrundes med: Når der viser sig afskalninger i tagsten kan dette betyde, at der kan være en alvorlig skade under opsejling, og at denne skade vil udvikle sig i fremtiden. Yderligere burde der være angivet en karakter K3 angående manglende ventilationsforhold i tagrummet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Eksisterende tag incl. lægter nedtages. 2. Der udføres nyt tag incl. nye lægter, skotrender og undertag. Skønsmanden har ingen grund til at se bort fra det tilbud der foreligger for udførelse af et nyt tag, og på baggrund heraf mener skønsmanden, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 275.000,00 incl. moms Der er tillagt et mindre beløb til prisstigninger fra tilbudsdato den xx.xx. 2005.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i tagets alder der sættes til 23 år, at følgende beløb kan sidestilles med forbedringsud-

	gifter. Skønsmanden har endvidere tillagt udgiften til undertag og 50% af udgiften til nye lægter som værende forbedringsudgift, idet der nu er krav om, at tage skal udføres med undertag og at lægter skal overholde nye specificerede krav. Skønsmanden har fastsat restlevetiden til ca. 50% af den skønnede totale levetid på ca. 50 år. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften i alt at udgøre: kr. 158.750,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.