

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over at der er utæt tagrende på nordsiden (Skjulte tagrender) 2. Der er ikke nævnt andre klagepunkter.
Klagers påstand:	Klager oplyste at der er utætheder ved de indbyggede zinktagrender, idet der findes flere malerafskalninger på brædderne i udhæng under tagrenderne generelt hele huset rundt, dog mest udpræget mod nordvest og nordøst. De indbyggede tagrender har været undersøgt og fundet tætte. Klagers bygmester mente, at utæthederne skyldes det forhold, at undertaget er skadet forneden og tagstenene ikke overalt var ført langt nok ud i renderne, hvorved nedbør kan ledes bagom tagrenderne. Endvidere findes en del tagsten med afslåede kanter mod tagrenderne.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Efter forelæggelse af klagers påstand har indklagede i brev anført, at der i foråret blev klaget over at sternbrædder og underbeklædning var angrebet af råd. Indklagede og køber besigtigede træværket og fandt ingen råd. Senere blev der klaget over utætte tagrender, hvor indklagede og en person fra et VVS-firma undersøgte og fandt ingen utætte lodninger eller tagrender. Der var regnvejrr ved besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Let skyet, vind ca. 5-6 sek./m. Temperatur ca. 23 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring, men der er ikke anmeldt noget krav til ejerskifteforsikringen ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Utæt tagrende m.m.: Fotos: stk.	<u>Kort beskrivelse af tagkonstruktionen:</u> Bygningen er opført i 1978. Tagdækning består af betontagsten, model dobb-S, lagt på lægter og med undertag af armeret plastfolie lagt dobbelt. Der er udført indbyggede zinktagrender, hvortil undertaget er/har været ført til. Der er ikke etableret skråtliggende fodplader og fodblik, hvilket ikke var kutyme at udføre i 1978. Underbeklædning i udhæng består af høvlede brædder opsat med luftmellemrum. <u>Der kunne konstateres følgende:</u> Plastundertaget er i dag nedbrudt mod de indbyggede tagrender af vejr og vind og ikke mindst af solens ultraviolette stråler. Vand og fygesne, der opfanges af undertaget, vil derfor kunne løbe bag om de indbyggede tagrender. Endvidere vil nedbør udefra ved vindens hjælp kunne ledes ind bag tagrender, specielt hvor der er skader på tagsten forneden – se foto nr. 7 og 8. Synlige tegn på utætheder kan ses på de malerafskallede brædder i udhæng, specielt i udhæng mod nordøst og nordvest samt over karnap syd. Se foto nr. 3, 4, 5 og 6. Der blev ikke fundet nedbrudte brædder i udhæng – kun malerafskallede brædder. Af fotos nr. 9 og 10 fremgår det, at klager selv har ændret på udhæng ud mod terrassen og der er udført synlig tagrende. Undertaget er blevet forlænget med et andet banevareprodukt. (Halotén)
Ad.1. Konklusion:	Ud fra det konstaterede er der ingen tvivl om, at malerafskalningerne er fremkommet ved nedbør fra taget, hvilket skyldes skaderne på undertag og til dels de ca. 6-8 skadede tagsten. De indbyggede zinktagrender er som tidligere nævnt blevet undersøgt af VVS-firma og fundet tætte i lodningerne. Indklagede har muligvis ikke kunne se malerafskalninger på underbeklædninger, idet klager også var af den formening, at sælgeren havde givet brædderne en gang "salgslak" forinden. Indklagede har i tilstandsrapporten pkt. 8.10 oplyst: <i>Undertaget er lettere forvitret ved tagrender og der er ikke monteret fodblik.</i> Der er givet karakteren K1. Der er ikke nævnt noget om de skader, der findes på flere af tagstenene forneden.

Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Skader eller tegn på skader ved indbyggede tagrender bør altid undersøges meget omhyggeligt. I nærværende sag har det været synligt for indklagede, at undertaget var skadet/forvitret mod tagrender – ligesom enkelte tagsten havde afslåede kanter forneden. Der er ikke i tilstandsrapporten beskrevet noget om, hvad disse skader kan medføre af evt. skader på andre bygningsdele – f.eks. på spær og underbeklædning. Det skønnes derfor, at den afgivne karakter K1 er for lav. Der er ej heller i en note nævnt noget om hvilke andre skader, det kan medføre. Karakteren burde i stedet have været K3 eller UN. Der vurderes derfor at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Den korrekte måde at udbedre skaderne på vil være at de to nederste rk. tagsten fjernes midlertidigt, inkl. lægter. Derefter nedlægges skråtliggende fodplade af finer, hvorpå undertaget klæbes til og der monteres fodzink. Der er regnet med nye T1 mrk. lægter. De skadede tagsten udskiftes. Underbeklædning pletmales. Pris inkl. nødvendigt stillads vurderes til ca. kr. 40.000,- kr.
Ad.1. Forbedringer:	Forbedringerne vurderes til ca. kr. 30.000,- begrundet i, at huset ikke fra opførelsestidspunktet var udført med skråtliggende fodplade og fodzink.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.