

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der klages over der mangler fodblik ved tagfod, samt afstandslister på det nederste stykke. (Punkt 8.10). Ad. 2. Der klages over at der er utilstrækkelig ventilation af tagrum, idet isolering ved tagfod er ført helt ud til undertaget. (Punkt 8.11).
Klagers påstand:	Ad. 1. K.K. mener at forholdet skulle være nævnt i tilstandsrapporten, der er 2 år gammel, idet det nu er konstateret i forbindelse med en nyligt udarbejdet tilstandsrapport og har af den nye bygningssagkyndig fået karakteren K3. Ad. 2. K.K. mener at forholdet skulle være nævnt i tilstandsrapporten, der er 2 år gammel, idet det nu er konstateret i forbindelse med en nyligt udarbejdet tilstandsrapport og har af den nye bygningssagkyndig fået karakteren K3. K.K. har indhentet et tilbud fra et tømrerfirma, der oplyser at det koster kr. 102.312,50 inkl. moms, at udbedre forholdet, det vil sige fjerne de nederste rækker tagsten, etablere tagfod, fodblik, rendejern m.m., samt genmontere tagrender og tagsten. Ved samme lejlighed vil isoleringen nemt kunne tilpasses, så den ikke ligger mod undertaget. K.K. må nu give det afslag til kommende købere eller få forholdet udbedret.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. forklarede at han ved sin besigtigelse ikke har vurderet at undertagets afslutning i tagrende gav nogen nærliggende risiko for

	skade, ej heller nu 2 år efter. Vedrørende manglende afstandslister på de nederste ca. 80 cm, har B.B. haft en tegning der viser at der er angivet afstandslister ved undertaget og han har ej heller løftet tagsten for eventuelt at kontrollere dette. Det mener B.B. heller ikke han er forpligtiget til, med mindre man skønner der er nærliggende risiko for skade og B.B. foreviste domspraksis på området ved at henvise til Hans Henrik Tausen's bog "Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom", side 191. Her påpeger domme og Ankenævnskendelse at den bygningsagkyndige ikke er forpligtiget til at løfte tagsten. Siden blev forevist ved skønsforretningen og skønsmanden har efterfølgende læst den. Ad. 2. B.B. forklarede at han ved sin besigtigelse vurderede, at ventilationen af tagrummet var tilstrækkeligt, men at han nu, hvor K.K. har fået blæst ca. 150 mm isolering ud over hele loftet, konkluderer at ventilationen ved tagfod er utilstrækkelig. K.K. har oplyst, at han efter den nye tilstandsrapport har fået isoleringsfirmaet til at fjerne noget af den yderste Granulat, ud mod undertaget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 10° C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. ----

Der kunne konstateres følgende:

Ad. 1.

Taget er med betontagsten og Monarfol undertag. Se billede 1.

Det kan konstateres ved stige fra tagfod, at undertaget blot er ført ud i tagrender uden brug af fodblik m.m. Se billede 2.

Undertaget er ældre at se på i tagrender og tagudhæng, men ikke væsentlig skadet.

Ved løft af tagsten kan ved søgen og lokalisering af spær ses, at der ikke er afstandslister. Se billede 3.

I tagrum kan man ved en nærmere undersøgelse føle sig frem til, at der ligger en afstandsliste over undertaget ved spær, men tykkelsen kan ikke bestemmes.

K.K. oplyste at tømrermester havde bekræftet, at der generelt ligger afstandslister, bortset fra det nederste stykke.

I tagrum fremstår undertag generelt intakt og der ses ikke skjolder / skade på spær.

Ad. 2.

Ved besigtigelse i tagrum kan konstateres, at der er udblæst et tykkere lag isolerings-Granulat ovenpå den oprindelige isolering, ca. 15 cm.

K.K. oplyste at det var udført, idet han havde haft håndværkere til at reparere / udbedre alle tilslutninger i ventilationsanlægget og de havde ødelagt en større del af den oprindelige isolering.

Som delvis kompensation fra håndværkerne er loftet efterisoleret.

	Efter at K.K. så havde fået udarbejdet den nye tilstandsrapport, der påpegede utilstrækkelig ventilation ved tagfod, havde K.K. fået håndværkere til at eftergå / fjerne den udblæste Granulat ved tagfod. Syns- og skønsmanden kunne ved besigtigelse fra gangbro konstatere, at der enkelte steder var en lyssprække – ventilation ved tagfoden, men at ventilationen generelt over hele tagfoden p.t. var utilstrækkelig. Se billede 4. Der konstateredes i midlertidig stadig Granulat flere steder ud mod undertaget og idet der har været rodet og arbejdet med det, kan forholdet ikke vurderes hvorledes det præcis har været ved B.B.'s besigtigelse i 2004. Se billede 5. Syns- og skønsmanden har ikke direkte forsøgt at kravle rundt i isoleringen / Granulat m.m. ved tagfod, idet det vil være uforsvarligt. Der konstateredes ingen tegn på skade, på grund af den utilstrækkelige ventilationsspalte.
Ad 1. Konklusion:	Ad. 1. En bygningssagkyndig skal vurdere om der er skade eller nærliggende risiko for skader på en bygningsdel. Syns- og skønsmanden ser ingen væsentlige tegn på skader på grund af manglende fodblik og nederste del af afstandslister, ej heller drypmærke eller lignende i tagudhæng. I henhold til Håndbogen, kap. 3, side 15, anbefales det (men er ikke et krav), at den bygningssagkyndige oplyser om sådanne forhold, som en note. Ad. 2. Der er foretaget en efterisolering efter B.B.'s besigtigelse og selvom det er forsøgt at "rive" Granulat væk langs tagfoden /

	undertaget kan syns- og skønsmanden ikke vurdere hvor meget lys / ventilationsspalte det var muligt at konstatere tidligere. Vejledningerne ved husets opførelse i 1984 anbefalede 20 – 25 mm.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med at undertaget blot er afsluttet i tagfod, uden brug af fodblik, burde være nævnt i tilstandsrapporten, men kun som en note, idet syns- og skønsmanden ikke vurderer at der er risiko eller nærliggende risiko for skade i nærværende tilfælde. Der er tale om tætte betontagsten og eventuel vandpåvirkning vil være minimal. Se billede 6. Forholdet med de delvise manglende afstandslistes vurderer syns- og skønsmanden i dette tilfælde som en skjult fejl, især hvis den bygningsagkyndige forholder sig til at den kan konstateres i tagrum og fremgår af tegninger. Ad. 2. Med henvisning til de ændrede isoleringsforhold, samt at der ikke ses tegn på skade på grund af manglende ventilation, skønner skønsmanden ikke at der er foretaget fejl / forsømmelser fra B.B.'s side.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. 1. Omkostningerne til fjernelse af de nederste 3 rækker tagsten, etablering af tagfod, nedfræse rendejern, etablere fodblik m.m., genmontere tagrender og tagsten, langs tagfoden, der går omkring hele huset, skønnes til. Kr. 70.000,-. Omkostningerne til rullestillads + diverse, skønnes til. Kr. 15.000,-. I alt kr. 85.000,-.

	Ad. 2. Der bør sikres tilstrækkelig ventilation mellem undertag og isolering – kan udføres indefra ved at tilrette isoleringen og placere et mindre lægstestykke eller Ø 50 mm PVC-rør i spærfaget mellem isoleringen og undertaget. Omkostningerne herfor, skønnes til. Kr. 8.000,-. Det skønnes ikke nødvendigt at montere i alle spærfag.
Ad 1. Forbedringer:	Ad. 1. Ingen forbedring. Ad. 2. Ingen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der ønskes ingen forlig.
Ad 1. Eventuelt:	