

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Tagbelægning med utætheder
Vejret på besigtigelses- tidspunktet	Tørvejr – frisk vind – ca. 9 ^o .
Øvrige forhold	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.
Forligsdrøftelse	Indklagede ønskede at afvente afgørelsen fra Ankenævnet.

Klagepunkt nr. 1	
Klagers påstand	I tagbelægningen er der ikke indlagt tætningsbånd i overensstemmelse med oplægningsvejledningen. Tagbelægningen er derfor ikke pålagt håndværksmæssig korrekt. Den indvendige tætning, der er foretaget af tagpladerne i vandrette og lodrette overlæg, var under besigtigelsen synlig for den bygningssagkyndige, der burde have undersøgt forholdet nærmere. Da den bygningssagkyndige har forsømt at undersøge forholdet nærmere, bør han betale for omlægning af tagbelægningen. Efter fradrag for forbedring skønnes omlægningen, at koste kr. 100.000 ekskl. moms.

Indklagedes forklaring	Det har ikke været muligt at konstatere, om der er indlagt tætningsbånd eller ej grundet den indvendige tætning med fugemasse mellem tagpladerne. Under alle omstændigheder er der ikke tale om et forhold, der skal beskrives i tilstandsrapporten. Det forhold, at fabrikantens anvisninger ikke er fulgt er ikke i sig selv en skade, hvis der ikke kan konstateres en skade eller nærliggende risiko for skade jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige kap. 3 side 16, under punktet øvrige bemærkninger. Hverken i forbindelse med besigtigelsen eller genbesigtigelsen kunne der konstateres utætheder eller risiko herfor, trods manglende tætningsbånd. I den forbindelse skal det bemærkes, at risikoen for fugtindtrængning minimeres på grund af den store taghældning. Under besigtigelsen var der to værelser med skråvægge i tagrummet mod øst. Nævnte skråvægge kunne ikke besigtiges i forbindelse med huseftersynet. Det skal bemærkes, at det er meget få steder, der kan ses lidt dagslys i små åbner i tagpladernes samlinger. På den baggrund fastholdes det, at den bygningssagkyndige ikke har begået faglige fejl, der kan begrunde et erstatningskrav.
------------------------	--

Der kunne konstateres følgende	Klager oplyser, at forholdene omkring tagbelægningen er uændrede i forhold til overtagelsesdagen den xx.xx. 2006. Dog har klager fjernet to loftværelser mod øst samt et trapperum mod vest. Indklagede oplyser, at forholdene omkring tagbelægningen er uændrede i forhold til tidspunktet for huseftersynet den xx.xx. 2005. Klager oplyser, at tagbelægningen har 15-20 steder, hvor taget er utæt i regnvejr i forbindelse med forskellige vindretninger. Det er svært at lokalisere utæthederne på grund af den indvendige fugning af en del af samlingerne. Indklagede gør opmærksom på, at nævnte utætheder ikke kunne ses i forbindelse med huseftersynet. Hvorvidt taget er utæt overfor fygesne vides ikke, da der ifølge klager ikke har været snefygning siden overtagelsen. I tilstandsrapporten har sælger anført, at taget ikke har været utæt. Tagbelægningens alder og tidspunktet for udførelsen af den indvendige fugning af samlinger kendes ikke. På taglægterne er der enkelte fugtskjolder, heraf enkelte steder med lidt forhøjet fugtindhold. Se foto 5 – 10. Desuden ses enkelte fugtskjolder uden forhøjet fugtindhold på gulvet i tagrummet. Se foto 9 og 10. Ca. halvdelen af tagpladernes samlinger er fuget indvendig – heraf flest i de lodrette samlinger. Fugningen er udført med et materiale, som i tidens løb er udtørret og nu fremstår helt uelastisk og stedvis med revner. Enkelte steder er der i vandrette samlinger små åbninger, hvor der kan skimtes lidt dagslys. Tagpladernes overlæg i de vandrette samlinger blev nederst på tagfladen målt til ca. 18 cm, hvilket er bedre end det anbefalede minimum på 15 cm. Udvendig ved begge gavle kunne der henholdsvis 3 og 5 steder skimtes ender af et fugebånd, som synes indlagt i tagpladernes vandrette samlinger. Hvorvidt der er fugebånd i alle vandrette samlinger vides ikke. Derudover kan det ikke konstateres, om der er monteret fugebånd i de lodrette samlinger. Tagkonstruktionen er uden ventilation ved tagfoden. Det må vurderes, at ejendommen har en udsat beliggenhed med åbne vidder til flere sider.
---------------------------------------	---

Konklusion	Ud fra en samlet vurdering, må det vurderes, at tagbelægningen ikke er tæt i samlingerne overfor slagregn. Disse utætheder bør tætnes for at undgå følgeskader. Såfremt den planlagte udnyttelse af tagetagen gennemføres, er det specielt vigtigt at tætnes tagbelægningen inden udnyttelsen. Efter en telefonisk kontakt til et firma, som er specialiseret i understrygning (fugning) af tagbelægninger, må det vurderes at være en usikker løsning, at reparere tagbelægningens indvendige fuger. Alternativt kunne tagbelægningen omlægges og forsynes med tætningsbånd, som foreskrevet af fabrikanten. Men de vandrette fugebånd og de indvendige fuger vil formodentlig bevirke, at en del af tagpladerne går i stykker under demonteringen og rengøringen for fugerester. Det må derfor skønnes nødvendigt at udskifte tagbelægningen.
------------	---

Fejl og forsømmelser	I Dansk Eternits brochure, under afsnittet Projektering generelt anføres følgende vedrørende tæthed: <i>Eternit bølgepladetagets tæthed mod slagregn og fygesne sikres med tætningsbånd i vandrette pladeoverlæg. Ved Eternitbølgepladetag med udsat beliggenhed og ved udnyttet tagrum, tættes i såvel vandrette overlæg som sideoverlæg.</i> I tilstandsrapporten er anført følgende bemærkning: <i>K1 Tagbelægningen er på indvendig side fuget i samlinger. Ingen tegn på utætheder (fygesne).</i> Når man som bygnings sagkyndig besigtiger et tagrum, hvor tagpladesamlingerne er fuget indvendig, er det nærliggende at formode, at det må skyldes utætheder i tagbelægningens samlinger. Det må vurderes, at den i tagpladesamlingerne anvendte fugemasse har været udtørret, uelastisk og stedvis revnet i forbindelse med huseftersynet, hvorfor den ikke længere er tæt. Indklagede burde derfor have konkluderet, at den tilsyneladende nødvendige indvendige tætning med fugemasse ikke længere var tæt, hvilket, set i lyset af ejendommens udsatte beliggenhed, ellers må vurderes at være ekstra vigtigt. Man kan ikke med sikkerhed sige, om der i forbindelse med huseftersynet kunne registreres fugtskjolder på lægter og gulv. I den forbindelse skal man erindre tilstedeværelsen af loftværelserne i forbindelse med huseftersynet. Men det må skønnes sandsynligt, at nogle af fugtskjolderne var til stede under huseftersynet for ca. 18 måneder siden. Ud fra en samlet vurdering må den i tilstandsrapporten anførte bemærkning vedrørende tagbelægningen vurderes som værende utilstrækkelig.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udskiftning af tagbelægning kr. <u>73.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Nummeret på tagpladerne kunne ikke aflæses med sikkerhed, men på baggrund af nummeret på en "reservetagplade" skønner Dansk Eternit, i forbindelse med en telefonisk henvendelse, at tagpladerne er fra 1960'erne. Kontaktpersonen var dog ikke fuldstændig sikker på, at det var en plade, som var produceret hos Dansk Eternit. På baggrund af udtalelsen fra Dansk Eternit og en vurdering af tagpladerne på stedet skønnes forbedringen til kr. <u>48.000</u>