

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Utæthed ved tag.
2. Utæthed ved skjulte tagrender.

Klagers påstand:

Siden overtagelsen xx.xx. 2006 er der i forbindelse med regn og slagregn konstateret hyppige vandindslag gennem tagdækningen (B6 bølgeeternit).

Ved henvendelse til lokal tømrer har denne konstateret, at pladeoverlægget er utilstrækkeligt (ned til 8 cm ved øverste pladerække) og at dette antages at være årsag til utæthederne.

Vandet er mange steder trængt igennem tag- og loftskonstruktionen og har forvoldt fugtskader på trælofter. Enkelte steder er der tillige kommet fugt-skjolder på nye trægulve.

Iflg. tømrermester xx er taget fejlmonteret.

Træværk i udhængskonstruktion (stern, vindskeder og underbeklædning) er flere steder nedbrudt og fugtskadet.

Antages at skyldes utæthed ved inddækkede (skjulte) tagrender.

Det er vor opfattelse, at den bygningssagkyndige burde have omtalt og beskrevet ovenstående forhold i tilstandsrapporten.

Der henvises til sagens bilag 1- 5.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Med henvisning til genbesigtigelse af ejendommen d. xx.xx.2006 blev de påklagede forhold blev nøjere gennemgået. Det blev herunder konstateret, at eternittagpladerne generelt er oplagt med 15 cm overlæg, som nøje svarer til montagevejledning fra Dansk Eternit A/S.

Dog erkendes, at overlægget ved øverst og til dels nederste (afkortede) pladerække kun var ca. 8 cm.

Der gøres opmærksom på, at sælger forud for huseftersynet d. xx.xx.2006 ikke har oplyst om utætheder ved taget, bortset fra utæthed ved taghætte.

Der er ligeledes ikke oplyst, at der var utæthed ved tagrender. Utæthed kunne ikke konstateres ved eftersynet.

Der henvises til skrivelse af xx.xx. 2007.

Vejret på besigtigelsestidspunktet: Tørt, let vind og ca. 2° C.

Øvrige forhold:

Det er i sagen oplyst, at Forsikringssekabet xx af tilbudt en samlet erstatning på kr. 42.650,00 incl. moms vedr. udskiftning af øverste og nederste pladerække, inddækning ved skorsten samt rep. af utætheder ved tagudspyere.

Erstatningsbeløbet er fratrasket 2 x kr. 5.000,00 i selvrisko samt 40 % p.g.a. forbedring f.s.a. tagrender.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Eternitpladetag

Ved indiv. besigtigelse af lofter kunne der flere steder konstateres fugtskjolder på ru/mørke træloftsbeklædning.

Klager udpegede endvidere enkelte eksempler på mindre fugtskjolder på nye trægulve.

Ved udmåling af pladeoverlæg på B6 bølgeeternit (4-fods) kunne der midt på tagfladen konstateres variationer fra 13 – 16 cm overlæg.

Pladeoverlæg ved øverste og nederste pladerække, som begge var afkortede til ca. halv pladelængde (ca. 61 cm) var mellem 9 og 15 cm.

Taghældningen blev målt til 12,5°.

Ad 1. Konklusion:

Der er næppe tvivl om, at taget, der er fra 1977) ikke er 100 % tæt overfor slagregn.

Utæthederne skyldes ikke alene utilstrækkelig pladeoverlæg ved nederste og øverste pladerække, men tillige relativ lav taghældning samt lidt utæthed ved hjørneafskæringer og lodrette såvel som vandrette pladeoverlæg.

Hertil kommer, at tætningsmaterialet (vatsnor) erfaringsmæssig er nedslidt og uvirksom.

Generelt er tagpladerne ikke monteret med sædvanlig håndværksmæssig omhu.

Huset er beliggende i et aggressivt miljø tæt ved østkysten, hvilket kan være en medvirkende årsag til utæthederne.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det er skønsmandens opfattelse, at de nu konstaterede variationer i pladeoverlæg ikke umiddelbart har været konstaterbar for den bygningssagkyndige. Ved besigtigelse af taget fra en stige ved tagfod er det ikke muligt - på normal måde - at måle sig frem til unøjagtighederne, da nederste pladerække er afkortet.

Det beror på en tilfældighed, om det utilstrækkelige pladeoverlæg ved øverste pladerække opdages, hvor yderste bølge ligger ud over vindskedekanten. Det kan ikke forlanges, at en bygningssagkyndig skal bevæge sig ind på taget. Dette indebærer risiko for gennemtrængning.

Taghældningen på 12,5° er med en afvigelse på 1,5° ligger tilnærmelsesvis inden for montagevejledningens krav. –Det kan næppe forlanges af en bygnings-sagkyndig, at en afvigelse på 1,5° vil blive opdaget.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter	Udskiftning af øverste og nederste pladerække samt tætning af eksisterende tagdækning med egnet tæningsmateriale kr. 37,500,00 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	Ingen.
Ad. 2. Tagrender	Huset er udført med skjulte og inddækkede kassetagrender af zink. Afløb er udført med udspyere og kæder. Træværket (stern og underbeklædning) var flere steder fugtbeskadiget og lettere mørnet især området omkring tagnedløb (udspyere). Enkelte steder var underbeklædningen hel el. delvis løs og lettere beskadiget.
Ad. 2. Konklusion:	Fugtbeskadigelse af træværk i udhæng omkring udspyere antages at skyldes en kombination af mangelfuld /utilstrækkelig oprensning af tagrender samt mistanke om utæthed ved sammenlodning af udspyere til tagrende.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Utæthed ved sammenlodning af udspyere og tagrende er ikke umiddelbart konstaterbar/synlig for den bygningssagkyndige p.g.a. skjult konstruktion. Nedbrydningen af træværket er imidlertid umiddelbart konstaterbar og synlig. Dette burde have været omtalt i tilstandsrapporten med K2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudg.	Partiel udskiftning af rådsteder ved stern og underbeklædning kr. 6.000,00 incl. moms.
Ad. 2. Forbedring.	Ingen.
Ad. 2. Eventuelt	Ingen.