

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Sagen drejer sig om at tagplader er i en sådan stand at de kræver at blive udskiftet, dette fremgår af mail af xx.xx..06 fra xxx til xxx. I brev af xx.xx.2007 påpeger XXX at der ud over ovenstående, mangler en mellemlægte.
Klagers påstand:	Klagers påstand fremgår af brev af xx.xx..2007, der siger at ovenstående 2 forhold ikke fremgår af tilstandsrapport xx. Hvilket denne vurderer, er en fejl.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx..2006, fremføres det af xx, at der efter hans vurdering ikke har været de forekomne skader på taget i forbindelse med XXX's gennemgang af ejendommen, xx 2005. Hvilket fastholdes i brev af xx.xx..2007
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, skyfrit og 12 grader
Øvrige forhold:	Der var ikke af klager foretaget udbedringsarbejder af de aktuelle forhold på stedet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• Den tilstandsrapporten der klages over er udarbejdet xx.xx.2005. • På ejendommen er der tidligere lavet tilstandsrapporter xx af xx.xx.2004 og xx af xx.xx.2002 • Ejendommen er overtaget af køber xx.xx. 2006. • Ejer oplyser at der ikke i forbindelse med forekomne skader på taget er sket vandindtrængning i huset. • Skaderne på taget er konstateret af klager xx 2006. • Skaderne ved taget er anmeldt til ejerskifte forsikringen, der har indvilliget i at betale 60 % af et nyt tags pris, dette som følge af tagets alder. Ved gennemgangen den xx.xx.2007 kunne følgende konstateres: • Ved flere tagplader (10 til 12 stk.) ses tydelige afskallinger i tagpladebelægningernes overflader. Dette ses både ved tagbelægningen mod nord og øst. • Der forekommer kraftig afskallinger, ved flere rygningssplader. • Enkelte tagplader er revnede, hvilket kan konstateres på tagets østside. • Der er ingen mellemlægter under tagpladerne. Besigtigelsen er alene sket udefra • Af tilstandsrapport xx fremgår at der mangler en mellembjælke. • I hverken tilstandsrapport nr. xx eller xx er der bemærket noget vedrørende skader på taget.
Ad 1. Konklusion:	Huset er opført i 1992, tagpladerne er de originale, og som følge heraf ca. 15 år gamle. Læggevejledningen fra Dansk Eternit af 1992 anviser at der skulle være anvendt mellemlægter (dette oplyst af Dansk Eternit) Dansk Eternit oplyser tillige at for deres produkter af 1992 kun gælder den almindelige leverandørgaranti for byggevarer på 5 år. (siden hen har Dansk Eternit fastlagt en leverandørgaranti på 15 år). Tagbelægningens tilstand er så ringe, at der kræves en 100% udskiftning af tagplader og rygning, tillige skal der udføres ekstra lægning i.h.t. leverandørens anvisninger, såfremt der igen lægges bølgeeternitplader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Mellem skaderne på taget konstateres og den tilstandsrapport der klages over, er udført er der gået ca. 7,5 måned,

	hen over efterår og vinter. Som fremført af indklagede er det korrekt at der i løbet af en sæson kan ske betydelige skader ved et tag som dette. Men det vurderes ikke sandsynligt at tagbelægningens overflade ikke i et vist omfang havde skader som antydede at tagbelægningens tilstand var under nedbrydning, og dette gælder i særlig grad rygningen. Tillige har den bygnings-sagkyndige ikke ulejlighed sig med at se i tidligere tilstandsrapporter, hvoraf et af de fremførte klagepunkter angående mellemlægter fremgår. Det vurderes i nærværende sag at den bygnings-sagkyndige er erstatningspligtig i nærværende sag.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Samlet pris på udskiftning af bølgeeternitplader er af klagers håndværker anslået til kr. 58.500,- incl. moms + udførsel af mellemlægte. Pris på mellemlægte anslåes til kr. 12.500 incl. moms, samlet pris 71.000,- incl. moms Ejerskifteforsikring har givet tilsagn om at betale 60% minus selvrisko, af udgiften til udskiftning af tagbelægning. Det betyder at ejerskifte forsikringen vil betale 29.100,- kr, tilbage er en udgift på 41.900 kr.
Ad 1. Forbedringer:	At sætte levetiden til 25 år som gjort af ejerskifte forsikringen er meget fair og måske også noget i den "flinke" ende når leverandørgarantien i dag er 15 år. Resterende beløb til udskiftning af tagbelægningen på kr. 29.400,- vurderes derfor som forbedring. Udgift til mellemlægte er ikke forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke parterne imellem villighed til ved syn og skønsforretningen at indgå forlig.
Ad 1. Eventuelt	