

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstandsrapport af xx.xx. 2005 beskriver ikke at der er mangler ved tagpladerne.
Klagers påstand:	Ved fornyet tilstandsrapport fra xx.xx. 2007 beskrives tagpladerne med stedvis afskalninger. Klager mener at dette også kunne have været konstateret ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2005. Klagers advokat har krævet erstatning for det økonomiske tab, men har ikke konkretiseret dette yderligere.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige har om besigtigelsen i 2005 forklaret: <i>ingen synlige tegn på nedbrydning af eternitpladerne.</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin og ca. 20 grader.
Øvrige forhold:	Den bygningskyndiges 4. spørgsmål: 1. <i>Hvad er levetiden for et tag med bølgeeternitplader, der er produceret efter 1992?</i> 2. <i>Hvad er restlevetiden for det eksisterende tag?</i> 3. <i>Hvad er forbedringsudgiften ved udskiftning af det eksisterende tag?</i> 4. <i>Der ønskes dokumentation for hvornår de vedlagte billeder er taget.</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Mangler ved tagplader	Tilstandsrapporten fra august 2005 har følgende beskrivelse: 8. Tagkonstruktion <i>Ingen bemærkninger</i>
Fotos 3, 4, 5, 6, 7 og 8	Ved syns- og skønsforretningen kunne det konstateres at der var mange afskalninger overalt på de to tagflader og flere steder hvor små hjørner var væk. Ved 12 stikprøver konstateredes det at der var anvendt 9 plader fra 1990 og 3 fra 1994.
Stikprøvenummerering: 41140428 fremstillet 1994 41100808 fremstillet 1990 43300788 fremstillet 1990 41100790 fremstillet 1990 41100531 fremstillet 1990 41100808 fremstillet 1990 41000803 fremstillet 1990 41100790 fremstillet 1990 41140422 fremstillet 1994 41100808 fremstillet 1990 41140422 fremstillet 1994	Ved Dansk eternit oplyser man at de første asbestfrie plader havde produktionsfejl. Først omkring 1994 begynder der at være produktion med normal levetid. Der findes endnu ikke levetidstabeller for asbestfrie eternitplader, men disse må vurderes i praksis. I dag udstedes en 15 års garanti.
Klagers første og andet billede	Klageren oplyste at 2 fotos måtte være taget primo xx 2005 ved indflytning og det sidste sommeren 2006 da man havde en murer på taget.
Klagers tredje billede	På de originale fotos – de 2 der formodes at være taget først - kan anes afskalninger på enden af pladerne. På det, der formodes at være det sidst tagne foto ses tydelige afskalninger i såvel ende som side på plader. På forespørgsel ved fotolaboratorium oplyses at de to førstnævnte billeder sandsynligvis er fremstillet af laboratoriet i xx 2006, men at man ikke kan afgøre hvornår foto 3 er fremstillet.

Ad 1. Konklusion:	Da der også er anvendt plader fremstillet senere end opførelsesåret kunne det tyde på at der allerede kort tid efter opførelse har været problemer. En minimumslevetid svarende til den garanti på 15 år der nu er gældende må være det mindste der kan forventes og normalt vil der være forventning om at en tagbelægning kan holde 30-60 år. Hos Dansk Eternit oplyser man på baggrund af syns- og skønsmandens beskrivelse af afskalningerne at der er en restlevetid på pladerne på maksimalt 5 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Såfremt skadessymptomer i form af afskalninger var til stede ved besigtigelsen i xx 2005 burde disse have været anført i tilstandsrapporten med K2 fordi afskalninger på eternitplader er et symptom på at pladernes funktion svigter inden for overskuelig tid. For syns- og skønsmanden er det ikke muligt på baggrund af nærværende besigtigelse at afgøre om afskalninger i stort omfang var til stede i xx 2005. Såfremt klagers 2 første fotos er taget i xx 2005 må afskalninger i et vist omfang have været synlige i xx 2005. På billedet der skulle være taget i sommeren 2006 er afskalningerne tydeligere, men fotoet er også tættere på motivet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af alle eternitplader vurderes at kunne udføres for: 60.000 kr inkl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Da pladerne vurderes at have max. 5 års restlevetid vurderer syns- og skønsmanden at tagets nytteværdi dækker perioden fra 1991 til 2009 d.v.s. 18 år. Såfremt 15 år er forventet levetid er forbedringsværdien 100%. Såfremt 30-60 år er forventet levetid er forbedringsværdien 60-30 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Svar på indklagedes 4 spørgsmål skulle fremgå af ovennævnte.