

Oversigt over klagepunkter:

1. Taghældning
2. Ventilation ved kip

Klagers påstand:

1. Taghældning:

Årsagen til klagen er, at tagdækningen er udført af tegltagsten og taghældningen er 20°, hvilket er ulovligt.

Årsagen til klagen er derimod ikke risiko for, at der opstår skader på tagdækningen inden for en overskuelig tid.

Indklager kræver udført en ny tagdækning, som kan udføres med en hældning på 20° f. eks en tagdækning med tagpap.

2. Ventilation ved kip

Årsagen til klagen er, at indklager har troet, at der ikke er ventilation gennem undertag ved tagryg. Dette skyldes, at tagryggen er understrøget med mørtel.

Indklager har nu indset, at der kan være ventilation gennem undertaget ved tagryggen, og undersøgelse af dette forudsætter, at en del af tagrygningen og tegltaget fjernes.

Klagen fastholdes, idet indklagers påstand er, at der i tilstandsrapporten burde være beskrevet, at dette skulle undersøges nærmere.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Taghældning:

Taghældningen er 20° og dette medfører ikke nærliggende risiko for skader på det aktuelle tag.

Der er ikke et lovmæssigt krav om, at taghældningen skal være 25°.

2. Ventilation ved kip:

Køber overtog huset den xx.xx. 2001. Klagen angående ventilation ved tagryg blev indgivet den xx.xx. 2006, hvilket er mere end 5 år efter overtagelsestidspunktet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var overskyet og tørvejr på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold: Klagepunkterne er anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Tagdækningen er udført af tegltagsten. Taghældningen er 20°. Der er ikke konstateret skader på taget, og der er således ikke opstået skader inden for en overskuelig tid efter xx 2001, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det skønnes, at det i 2001 ikke var normalt, at en bygningssagkyndig beskrev, at der var risiko for en skade på en tagdækning, som den aktuelle. Det er ikke ulovligt at udføre et tegltag med en taghældning på 20°. Af bygningsreglementet for småhuse af 1985 fremgår, at "Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af. Der er i tidens løb lavet utallige vejledninger for udførelse af tegltage. De fleste vejledninger anbefaler en taghældning på 25°, men der er også i tidens løb lavet vejledninger, som har foreskrevet andre taghældninger. En væsentlig grund til at udføre et tegltag med en taghældning på 25 ° er, at garantien muligvis forsvinder eller reduceres, hvis taghældningen er mindre. Garantiperioden på det aktuelle tag kendes ikke, men det er sandsynligt, at den var 5 år, idet det var normalt i 1992, hvor huset blev opført. I dag er garantien ofte 15 år.
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke opstået skader på tagdækningen inden for en overskuelig tid efter xx 2001. Tagdækningen er så vidt det kan konstateres ved besigtigelse lovlig i henhold til bygningslovgivningen. Teglværkets garanti har muligvis været reduceret i den periode, garantien eventuelt har været gældende.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse i tilstandsrapporten på dette punkt.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Såfremt der skal udføres en ny tagdækning er der i det mindste følgende alternative muligheder, idet det dog skal undersøges om der er lokalplanforhold, deklARATIONER m.v., som kræver en bestemt tagdækning, taghældning m.v.

Alternativ 1:

Overslagspris for demontering af den eksisterende tagdækning, ændring af tagkonstruktionen til en hældning på 25° og udførelse af en ny tagdækning m.v. udgør kr. 220.000.

Alternativ 2:

Overslagspris for demontering af den eksisterende tagdækning og udførelse af en ny tagpapdækning på træunderlag udgør kr. 170.000.

Ad 1. Forbedringer: **Alternativ 1:**

Det skønnes, at forbedringsandelen er 33 % svarende til kr. 72.000.

Alternativ 2:

Det skønnes, at forbedringsandelen er 25 % svarende til kr. 42.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: **Ingen bemærkninger.**

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Det er ikke undersøgt, om der er ventilation eller mangel på ventilation gennem undertag ved tagryg.

Undersøgelse af, om der ventilation gennem undertag ved tagryggen forudsætter udførelse af destruktive indgreb.

I sådanne tilfælde går man ud fra, at bygningsdelene er udført, som de skal udføres. Alternativet ville være, at huse skulle adskilles og samles igen, før de handles, idet der er utallige steder, som man kan påpege og spørge, om kravene er opfyldt.

Ad 2. Konklusion:

Det er ikke bevist, men det må forudsættes, at tagkonstruktionen er ventileret, som den skal være.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelser på dette punkt.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Såfremt den nødvendige ventilation forefindes er udbedringsudgiften kr. 0.

Det er meget usikkert, hvad udbedringsudgiften er, hvis ventilationen er mangelfuld. En meget foreløbig overslagspris kan være kr. 8.000, men denne skal revurderes, når det er undersøgt, hvorledes en eventuelt mangelfuld ventilation kan udføres.

Ad 2. Forbedringer:

Det skønnes, at en eventuel udbedring ikke medføre forlænget levetid for tagdækningen og dermed ikke forbedring.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.