

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagbelægning
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af det nævnte klagepunkt burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Tagbelægning: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet omkring undertaget er blevet forværret siden udfærdigelse af tilstandsrapporten. Ved genbesigtigelsen mener den bygningssagkyndige at kunne se, at der er blevet udskiftet tagsten siden tilstandsrapporten er blevet udfærdiget. Den bygningssagkyndige mener ikke, at klager har lidt et tab. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2003 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Tagbelægningen har mos- og algevækst. Karakter K1. Pkt. 8.10: Undertage/understrygning Taget har defekt plastfolie ovenpå taglægter. Da tagbelægningens tagsten har fugebånd skal der ikke udføres undertag og slet ikke ovenpå lægter. Plastfolien nedsætter ventilering af tagbelægningens underside. Karakter K2. Note: Tagbelægningen er den oprindelige fra 1969, med nogle udskiftninger af tag-

	sten. Omtalte plastfolie er formentlig født med huset. Pkt. 8.14: Gangbro Tagrummet mangler gangbro i hele tagrummet. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var delvis overskyet med nogen sol på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er oprindeligt opført i 1969 og tilbygget i 1974. Ejendommen er opført med facader i gule mursten. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og der er K21 tagsten som tagdækning. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 3 gange før købet. Under den sidste besigtigelse var der en tømrermester til stede. Ejendommen købes den xx.xx.2003 og overtages den xx.xx.2003. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Tagbelægning: Klager oplyser, at der er kommet vand ind i stuen ved facaden mod vest, og at det for nyligt har dryppet ned i badeværelset. I forbindelse med, at der skal foretages bygningsmæssige ændringer udvendigt opdager tømrermesteren, at der ikke er fugebånd i falsene på tagstenene. Klager oplyser yderligere, at der ikke er blevet udskiftet tagsten, men at der er blevet ændret ved tagrender og derved omlagt tagsten langs med tagfoden.

	Klager kontakter sit forsikringsselskab, der besigtiger ejendommen og efterfølgende meddeler, at man vil udbedre forholdet ved at foretage understrygning af tagstenene. Klagers håndværker/tømrermester kan ikke anbefale dette, men foreslår at der skal udføres et korrekt oplagt undertag. Klagers tømrermester oplyser, at det sandsynligvis vil være muligt at fremskaffe fugebånd der kan anvendes til tætning, men at man i dag ikke anvender denne løsning. Tømrermesteren fremviser en tagsten der er demonteret på taget. Herpå kan skønsmanden se rester af fugebånd. Klager kontakter sin advokat, der efterfølgende meddeler den bygningssagkyndige sagens stilling. Den bygningssagkyndige afslår erstatningspligt, hvorefter Ankenævnet drages ind i sagen.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagbelægning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kan oplyse, at tilbygningen er udført i forlængelse af det oprindelige hus således at det fremstår som en helhed. 2. Skønsmanden kan ved demonterede tagsten på tagfladerne ved tilbygningen konstatere, at der er fugebånd i falsene på tagstenene. Ligeledes er der undertag. 3. Skønsmanden kan ved demonterede tagsten på tagfladerne ved det oprindelige hus konstatere, at der ikke er fugebånd. Der er monteret PVC-folie ovenpå lægterne. Indvendig besigtigelse i tagrum: 4. Skønsmanden kunne konstatere, at der var monteret en almindelig PVC-folie ovenpå lægterne. Folien var ødelagt og hang i laser ned fra lægterne. 5. Skønsmanden kunne også konstatere, at der på tilbygningen fra 1974 var udført undertag af Monarfol. 6. Skønsmanden har målt taghældningen til ca. 30°.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige har gjort opmærksom på, at der er monteret PVC-folie ovenpå læg-

	terne, og at dette kan have en uheldig virkning på tagstenene som følge af manglende ventilation. Karakter K2. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at en bygningssagkyndig skal løfte eller demontere tagsten for at konstatere hvorvidt der er fugebånd i falsene på tagsten. 3. Skønsmanden vurderer, at en bygningssagkyndig skal foretage en stikprøvevis kontrol i forbindelse med udfærdigelse af en tilstandsrapport. Skønsmanden mener hermed, at såfremt den bygningssagkyndige havde foretaget en stikprøvevis kontrol ved at løfte tagsten, kunne denne have været foretaget på tagfladerne ved tilbygningen, og der ville her have været fugebånd. 4. Den bygningssagkyndige har i teksten på side 6 i tilstandsrapporten angivet, at "tagsten har fugebånd". Den bygningssagkyndige oplyser, at han ikke kan huske ejendommen fra tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. 5. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt den bygningssagkyndige eventuelt skulle have haft løftet en tagsten på tagarealet ved tilbygningen, og dermed har konstateret, at der rent faktisk er fugebånd i falsene på tagstenene. Udbedring af forholdet: 6. Undertegnede har tidligere været skønsmand i en lignende sag. Sagen drejede sig om tætning af K21 tagsten ved understrykning med bitumenholdigt materiale. I forbindelse med denne sag kontaktede skønsmanden xx A/S, og fik en udtalelse gående på, at understrykning oftest anvendes i forbindelse med reparation af tagsten med skumstrimler der er blevet utæt. Yderligere kan man, såfremt der stadig resterer en garantiperiode på tagstenene, give en dispensation til under-
--	--

	strygning ud fra konstruktionen i almindelighed, herunder ventilationsforholdene. 7. Skønsmanden er bekendt med, at der ved understrygning kan være en risiko for, at tagfladerne får større sammenhæng og stivhed der kan medføre, at enkelte tagsten revner med tiden. Når der understryges med bitumenholdigt materiale, vil materialet afvise vandet og lede det fra sten til sten hvorved lægterne kan blive opfugtet. Det er derfor vigtigt at øge ventilationsspalterne til tagrummet. Skønsmanden kan på baggrund heraf ikke finde endegyldige regler for, at der ikke må eller kan anvendes understrygning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningsagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Fjernelse af PVC-folien på lægterne, hvilket kan lade sig udføre fra tagrummet. 2. Udførelse af understrygning og etablering af større ventilationsspalter eller øge ventilationsforholdene på anden måde. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 42.500,00 incl. moms I ovennævnte overslag har skønsmanden fratrasket arealet af tagfladen der d.d. er forsynet med undertag.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 39 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til ca. 35 % af udbedringsomkostningerne.

	Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 14.875,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, og da klager ville have Ankenævnets afgørelse, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.