

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Afslutningen af tagbelægningen mod vindskeder er udført med en aluminiumsafdækning, men mod vest når afdækningen ikke ud til sidste stenrække. 2. Når træværk konsekvent opfugtes, vil rådgangreb hurtigt opstå – og er opstået – på det relativt nye træværk. 3. Stikprøve på hjørnet mod sydvest viste meget få bindere og ingen i yderste række. 4. Undertaget er ikke afsluttet korrekt mod tagrenden og en lunke medfører, at lægten i perioder er våd. 5. Det er konstateret, at afstandslister ikke er anvendt over undertaget. Flere områder, hvor taglægterne bliver våde ved kontakt med undertaget.
Klagers påstand:	Klager har efter konstatering af skaderne rettet henvendelse til ejerskifteforsikringen, som mener, der er tale om mindre fejl, som udgiftsmæssigt ligger indenfor selvriskoen. Derefter har klager kontaktet ingeniørfirma, der i xx 2007 har udarbejdet en rapport. Denne rapport danner baggrund for klagerne.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige oplyste på mødet, at han er af den formening, at der er tale om skjulte skader/fejl og har af den grund ikke skriftligt kommenteret klagen.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Skyfrit, vind ca. 8-10 sek./m. Temperatur ca. 20 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring, hvortil skaderne er anmeldt, men indtil nu uden resultat. Der foreligger en del korrespondance med ejerskifte-forsikringsselskabet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Indledning: Fotos: 12 stk.	På skønsmødet blev det oplyst af køber, at de forrige ejere har forsynet tagene med sorte glaserede vingetegl. Dette fremgår af salgsoptillingen fra ejendomsmægler, som i kopi er tilsendt skønsmanden. De forrige ejere har ifølge Sælgeroplysningerne pkt. 0.1 i tilstandsrapporten boet i huset i 1½ år, hvorved det kan udledes, at den nye tagbeklædning er cirka 5 år gammel. Ved besøg hos Tekn. Forvaltning fremgår det af de gl. tegninger, at taget oprindeligt har været forsynet med tagpap på vandfast krydsfiner (Let tag). Der foreligger ingen anmeldelse/ansøgning hos Tekn. Forvaltning vedrørende den nye tagbeklædning af vingetegl (Tungt tag). Tag under de sortglaserede vingetegl består af pap, som muligvis kan være den tidligere tagbeklædning. Tagene er forskudt ved kip. Taghældning er på østvendt tagflade målt til ca. 20 grader, mens taghældning på den vestvendte tagflade er målt til ca. 14-15 grader. Den anvendte tagsten er på undersiden forsynet med teksten: Brandenburger Dachkeramil nr. 3001301. (Det skønnes at være et tysk fabrikat)
Ad.1-2. Afslutning ved tag: Fotos nr.: 5, 6, 7 og 8.	Tagstenene langs udhæng mod nordvest når ikke langt nok ud mod vindskedebeklædning og afdækningsprofilen. Der er en åben spalte mellem tagsten og alu-profilen på cirka 1 cm. Se foto nr. 6. Afslutningen på udhæng mod sydøst, jf. foto nr. 8, er ikke heldig, idet nedbør kan ledes ind ad den skrå overflade på de tilskårne tagsten under alu-profilen. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser her.
Ad.1-2. Konklusion:	Nedbør har kunnet trænge ned til træværk i udhænget, hvorved der er opstået skader på lægter og finerplader, jf. fotos nr. 5 og 7. Indklagede har ikke omtalt ovennævnte i sin rapport, men har under pkt. 8.5 Udv. træværk v. tag oplyst: Råd i tagudhæng med karakteren K2. Klager, og til dels også indklagede, oplyste, at dette vedrørte et hjørne af udhænget mod terrassen, som blev afhjulpnet ved købet og har på den måde ikke noget at gøre med skaderne i udhæng, som ovenfor nævnt.

Ad.1-2. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det konstaterede synes der ikke at være tvivl om, at fejlen har været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Indklagede ville ej heller afvise det. Der vurderes derfor at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.1-2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgifterne til reparation af træværk i udhæng mod nordvest, supplering af tilskårne tagsten langs vindskede og genmontering af afdækning samt stillads vurderes til kr. 20.000,00
Ad.1-2. Forbedringer:	Forbedring vurderes til kr. 5.000,00
Ad.1-2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.
Ad 3. Manglende bindere.	Ved udførte stikprøvekontroller kunne det konstateres at flere af tagstenene - specielt langs yderkanterne - ikke har de korrekte antal bindere, jf. Tegl 36 af august 1999 samt Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, pkt. 5. Ståbi – 8. Tagkonstruktioner side 4 af 18.
Ad.3. Konklusion:	Kontrol af antal bindere i ”lukkede tagkonstruktioner” kan alene udføres ved destruktive undersøgelser og falder således udenfor de normale retningslinier for bygningsgennemgang i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes derfor ikke at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Kan ikke oplyses, idet det kræver større destruktive undersøgelser.
Ad.3. Forbedringer:	Ingen bemærkning.
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuel.
Ad 4-5. Mangler på undertag og afstandslister, lunke i taget samt nedbrud på lægter. Foto nr.: 5, 7, 9, 10, 11 og 12.	Købers tekniske rådgiver har i forbindelse med sin undersøgelse fundet mangler og skader på undertag og lægter. Ved en lunke i taget ud for terrasse mod vest, jf. foto nr. 9, blev der fjernet en del tagsten. Her kunne der konstateres kraftige nedbrud på den nederste lægte, jf. foto nr. 10 og 11. I sin erklæringen har rådgiveren anført, at der mangler afstandslister, men har efterfølgende fundet ud af, at der findes afstandslister højere oppe i tagkonstruktionerne. De nederste lægter er alene hævet med masonitebrikker på ca. 4 mm, jf. foto nr. 7.

Ad.4-5 Konklusion:	Disse undersøgelser, der her er nævnt, er destruktive undersøgelser, som falder udenfor retningslinier for bygningsgennemgang i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter. Indklagede har dog i sin rapport under pkt. 8.10 oplyst, at der ikke findes afstandslisters under lægter med karakteren K1.
Ad.4-5 Fejl og forsømmelser	Indklagede vurderes ikke at kunne gøres direkte ansvarlig for de konstaterede skjulte fejl og skader. Skaderne på de nederste lægte ud for bl.a. terrassen har formentligt ikke været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Derimod burde indklagede have set og nævnt i sin tilstandsrapport, at taghældningerne er mindre end 25 grader, specielt den lave taghældning mod vest på 14,2 grad. Se foto 12. Der skal igen henvises til Tegl 36 af august 1999 samt Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, pkt. 5. Ståbi – 8. Tagkonstruktioner side 4 af 18. Den lave taghældning på den vestvendte tagflade skønnes at have været medvirkende årsag til de konstaterede nedbrudte lægter sammenholdt med de manglende afstandslisters.
Ad.4.-5 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er ikke muligt at give et overslag, idet omfanget ikke kendes fuldt ud og taghældningerne ikke umiddelbart kan ændres uden større udgifter. Der bør foretages nærmere undersøgelse af skadernes omfang på tagenes opbygning.
Ad.4-5. Forbedringer:	Kan ikke oplyses.
Ad.4-5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.
Eventuelt:	Der findes tyske fabrikater af tagsten, som må anvendes ned til 15 graders taghældninger, men det gælder næppe i Danmark, jf. Tegl 36. I fald de anvendes på lavere hældninger end 25 grader i Danmark, bør der foreligge speciel godkendelse og garanti fra fabrikantens side.