

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/02138

Besigtigelsesdato:	15.05.2018
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld ventilation af tagrum. 2. fejlmonterede ventilationsstudse i undertag 3. utæthed i dampspærre indbygningsspots i loft
Klagers påstand:	I foregående tilstandsrapport noterede BS at tagrummet ikke var forskriftmæssig ventileret, hvilket blev karakteriseret K3. Efter sælgers eftermontering af ventilationsstudser i undertaget vurderede BS at ventilations forholdene var tilfredsstillende, hvilket fremgik af efterfølgende allonge/tilstandsrapport. Efterfølgende har Teknologisk Institut kontrolleret ventilationsforholdene og konkluderede herved at 50% af ventilationsstudse var ukorrekt monterede, og samtidig uden effekt da hulrum, mellem tagbelægning og undertag, ikke er ventileret fordi ventilationsspalte ved tagfod er blokeret af tagrende, og rygningen samtidig er u-ventileret. BS burde have haft skærpet opmærksomhed på det forskriftmæssige og hvorvidt ventilationsstudser reelt udbedrer skaden, eller kræve nærmere undersøgelse, hvis eftersynet ikke gav mulighed herfor. Klager ønsker udbedringsomkostninger, som omfatter udskiftning af undertag og isolering, samt skimmelsanering, hvilket indebærer afmontering af tag og undertag, dækket af BS. Omkostninger andrager jf. tilbud kr. 365.647,00.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Efter at sælger havde monteret ventilationsstudse i undertaget, mener BS ikke at have haft nogen grund til ikke at have vurderet ventilationen for værende tilstrækkelig, da han samtidig vurderer at tagdækningen i sig selv ikke er lufttæt. For at kunne konstatere manglende ventilation ved tagfod måtte foretages et destruktiv indgreb, hvilket ikke hører under en bygningsgennemgang, som udelukkende er baseret på en visuel kontrol. Noterer at TI netop demonterede tagrender for at kontrollere ventilationsspalte ved tagfod.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, svag vind, 24 ⁰
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Tagkonstruktion er udført med gitterspær og tagdækning med eternitskiffer. Undertag vurderes at være af fabrikat Icopal Monarperm, type 800 eller 1000 (diffusionsåben). Udvendig kunne ved tagfod konstateres en spalte på ca. 1½ - 2 cm mellem tagrender og facade, foto 3 og 4. Rygning kunne konstateres at være u-ventileret, foto 5. Indvendig kunne, ved tagfod, konstateres at loftisoleringen helt eller delvist blokerer for ventilation, hvilket skyldes at isoleringen er presset helt ud mod undertaget, foto 6 og 7. Mellem hovedpart af spærfag kunne konstateres ventilationsstudse i undertaget, ca. 70 stk. i alt, foto 8. I gavltrekanter kunne konstateres at være monteret ventilationsriste, foto 9 og 10.	
Ad 1. Konklusion:	Da rygningen er lukket/uden ventilationsspalte, må tagrummets ventilation foregå fra tagfod til tagfod, på tværs af huset, hvilket i dette tilfælde ikke er muligt da ventilationsspalte mellem undertag og isolering blokeres, helt eller delvist, af isoleringen. Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare i forbindelse med BS's besigtigelse.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Fugtig luft fra tagrummet, som ledes ud gennem ventilationsstudse, til hulrummet mellem tagbelægning og undertag, bortventileres ikke, da forudsætning for at kunne etablere tilfredsstillende ventilation gennem ventilationsstudse, uanset om undertaget er diffusionstæt eller diffusionsåben, er at hulrummet mellem underside tagdækning og undertag er velventileret, fra tagfod til rygning (vha. skorstenseffekt). Da det, fra terræn/stige, kan konstateres at rygning er u-ventileret burde BS have registreret at tagrummet, selv efter montering af ventilationsstudse, stadig ikke var tilstrækkelig ventileret, og at der for at sikre tilstrækkelig ventilation, skulle monteres ventilationshætter i tagbelægningen.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af nederste 2½ rækker skifertagplader Demontering af tagrender og fodbræt. Skimmelsanering samt udskiftning af øverste lag iso. Udskiftning/justering af fod-/vindbræt Genmontering af tagrender/nye rendejern Etablere ventilation i kip (m. ventilationsrygning) Genmontering af tagplader ved tagfod (<i>inkl. nye i nødvendigt omfang</i>) Stillads/lift Bortkørsel af affald I alt	5.000,- 5.000,- 80.000,- 8.000,- 7.000,- 8.000,- 10.000,- 5.000,- 2.000,- <u>130.000,-</u>
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 30%	
Ad 1. Evt. forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ca. halvdelen af de eftermonterede ventilationsstudse i undertaget kunne konstateres fejlmonterede, foto 11.	
Ad 2. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS's besigtigelse.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Fejlmonterede ventilationsstudse medfører risiko for fugtindtrængning, hvorfor BS burde have noteret dette i tilstandsrapport. Forholdet vurderes dog mindre alvorligt da risikoen for vandindtrængning gennem eternitskiffertag (i samlinger/overlæg) er ret begrænset.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Af og genmontering af fejlmonterede ventilationsstudse.	1.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Medfører ingen forbedringer	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 2. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved eftersyn af indbygnings-spots i køkken, kunne svagt konstateres mineraluld eller lignende materiale i spots, foto 12.	
Ad 3. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS's besigtigelse.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at man, uden indgående kendskab til anvendte spots, kan konstatere fejlmontering og/eller defekter i dampspærre, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af beskyttelsesbokse over spots i tagrum.	5.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Medfører ingen forbedringsværdi.	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 3. Eventuelt:		