

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 18/03808

Besigtigelsesdato:	2. oktober 2018
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :00	

d. 3.10.2018	
--------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende information om at der skulle laves ventilation i tagrum. 2. Manglende beskrivelse af utilstrækkelig redningsåbning til rum ved gavl mod vej i stueetage.
Klagers påstand:	KL mener sig vildledt af BB's beskrivelse af forholdet omkring tilstandsrapportens pos 1.11 ventilation, da notebeskrivelsen anfører "at den fornødne ventilation således er sikret". Hvormed man ikke har foretaget noget omkring ventilationsforholdene til tagrummet. Hvilket nu har vist sig at være fatalt, da der nu er opstået en del skimmelpletter på undertagsdugen, som følge af den manglende ventilation. En ny tilstandsrapport i forbindelse med et ønsket salg af ejendommen har angivet forholdet med karakteren UN, hvilket har resulteret i at man ikke kan sælge ejendommen før forholdet med den opstået skimmelsvamp er udbedret. Endvidere har den nye tilstandsrapport anført at stuevindues redningsåbning ved gavl ikke er opfyldt og anført dette med karakteren K3. Hvilket ligeledes hæmmer et salg. KL's krav er, at man får dækket omkostningerne for en total skimmelsanering samt forbedret ventilationsforhold i henhold til fremsendte tilbud. På kr.149.125 inkl. moms + nyt vindue til stue ved gavl
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB påberåber at han for 5 år siden, da han besigtigede ejendommen, ikke fandt anledning til at give den mangelfulde ventilation mere end karakteren K1, da der dengang ikke var væsentlige fugtbetingede tegninger på hverken undertag eller træværk. (selvom tidligere rap. angav, "at mindre pletter forekommer på undertaget"). BB vurderede at da der var tale om en diffusionsåben undertag, ville "den fornødne ventilation være sikret". – Hvilket BB i dag erkender nok ikke var helt korrekt, da der nu kan konstateres en del fugtmisfarvninger efter skimmelforekomst. På denne baggrund tilbyder BB en kulant erstatning på kr. 10.000, som fuld og endelig afregning, for etablering af en bedre ventilation til tagrummet. Hvilket KL har afvist. BB anfører at skimmelvækst i tagrum generelt ikke anses for et sundhedsproblem.

	BB påberåber at det begrænsede åbningsareal i gavlvinduet i stuen falder inden for hvad der kan dispenseres for, med hensyn til redningsåbningskrav. Desuden mener BB at når der er én dør til et rum med adgang til det fri, så er kriteriet til en flugtvej tilgodeset.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet og let regn.
Øvrige forhold:	KL's ejerskifteforsikring er gået konkurs, hvorved man kun kan rette krav mod BB for de i den nye tilstandsrapport påpegede mangler, som ikke var nævnt i BB's tilstandsrapport.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Manglende information om at der skulle laves ventilation i tagrum.	Foto 1: Ejendommen Orevej 97, 4760 Vordingborg. Ejendommen er opført 1926. Ny tagkonstruktion med nye spær – undertag og glaserede tegl er relativt ny oplagt. Årstal er ukendt, men skønnes udført inden for de sidste 10 år. Foto 2: Der er en nyere tætlukkende loftlem til tagrummet. Foto 3: Tagrummet set fra loftlem. Ved BB's besigtigelse var udsyn hindret/begrænset pga. opmagasineret inventar (jvnf. TR bemærkningsfelt 3, pos 2). Alle spær ser friske ud uden fugtmisfarvninger. Foto 4: Undertagsdugen er af en diffusionsåben type og skønnes at være af fabrikatet "Tyvek". - Netop denne undertagstype- og fabrikat, er kendt for at danne fugtmisfarvninger som det aktuelt kan konstateres her. Forholdet opstår som regel, som en følge af utilstrækkelig ventilation i vinterhalvåret Foto 5: Isoleringen ligger – korrekt tæt ud mod undertagsdugen ved manzard. Ved diffusionstætte undertage – som det aktuelle, indgår undertaget som en homogen konstruktion tæt mod isoleringen. Foto 6: Fugtmåling i træværk viser en meget lav fugtighed. Der ses ikke aftegninger af fugtmisfarvninger på træværk nogen steder. Foto 7: Selvom der er anvendt et åndbart diffusionsåbent undertag, skal der altid sikres ventilation ved hule rum – som skunkrum og tagrum. Det aktuelle tagrum har ingen ventilationsriste hverken ved gavle, rygning, udhæng, eller som indsatte ventilations tudhætter. Foto 8: Der er ikke udført ventilleret rygning. Foto 9: Tagkonstruktionen er udført som en manzard. Der er udført ventilation mellem undertagsdug og tagbelægning via bølgeprofil i tagstenene. Både ved tagrende og manzard knæk er der monteret fuglegitter der tillader ventilation. Foto 10: Herudover er der ved hver tagflade foroven monteret 2 stk. tudhætter, samt (skønnet) et ventileret rygningbånd. Ventilationsforholdene over undertagsdugen må anses for tilfredsstillende.

	BB's tilstandsrapport er udarbejdet den 6.9.2013 (altså for godt fem år siden). BB har i bemærkningsfeltet under pos 2 angivet flg: Ingen adgang til små skunke. Loftrum er besigtiget fra trappe/lem pg.a. opmagasinerede effekter. BB har angivet forholdet som flg.: K1: Der ses ikke at være etableret ventilationsåbninger til ventilering af tagrummet. På skråvæggene udfylder isolering hulrummet helt. Der er således ingen ventilation over isoleringen. Note: Det vurderes at der er anvendt en diffusionsåben undertagsdug og at den fornødne ventilation således er sikret Ny tilstandsrapport har angivet forholdet som flg.: UN: Isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrum. Note: Der er markante misfarvninger på undertaget, og det bør undersøges nærmere om der er tale om skimmelsvamp.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens skøn, at de i dag konstaterbare fugtmisfarvninger er væsentligt forværret siden BB besigtigede ejendommen for 5 år siden. Netop denne type undertag, som det aktuelle er kendt for at danne fugtmisfarvninger, når der i vinterhalvåret opstår periodevis kondensdannelser. Støvpartikler binder sig til fugten, hvorved der fremkommer de mørke aftegninger, som ses markant på den meget lyse undertagsdug. Der kan ikke udelukkes, at der samtidig kan opstå skimmeldannelser i et vist omfang. Det skal påpeges at skimmelvækst er normalt forekommende i tagrum. Skimmevækst i et tagrum anses normalt for harmløst og uden sundhedsskadende betydning for personer, (jvnf. By & Byg anvisning 204 og 205 om skimmelsvampe), da der ikke er tale om et opholdsrum. Selvom der skulle være tilstedeværelse af skimmelvækst i et tagrum, så er det uden sundhedsmæssig betydning for underliggende opholdsrum. Da der i skimmelvækstens aktive periode i vinterhalvåret, altid vil være et opadrettet drivtryk, fra den opvarmede beboelse og op mod tagrummet. Det er skønsmandens vurdering, at når der ikke i dag kan konstateres fugtaftegninger på træværk i tagrummet, er det udtryk for at tagrummet ikke er underventileret i markant omfang.

	Uanset hvor meget et tagrum er ventileret, vil der altid kunne opstå perioder, hvor der kan opstå kondens – specielt ved vindstille og fugtige vejrforhold. Selv i disse tilfælde, med et velventileret tagrum, er det karakteristisk for Tyvek undertage, at der dannes de mørke fugtmisfarvninger/pletter, når støvpartikler bindes med fugten (og til tider danner lidt overfladeskimmel). Det er skønsmandens vurdering, at tagrummet ikke er ventileret optimalt. Selvom der er anvendt en diffusionsåben undertagsdug, skal et tagrum altid ventileres.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at både BB og den bygningssagkyndige (BBny) til den nye rapport har begået fejl. Begrundelse: BB har i sin <u>note</u> fejlagtigt anført, at når der er anvendt en diffusionsåben undertag, er den fornødne ventilation sikret. Dermed skabes der en falsk illusion hos en forbruger om at ventilationsforhold ikke bør forbedres. BBny har fejlagtigt antydnet, at det er en fejl at isolering er ført helt ud til undertag. Teksten bliver her misvisende, da ventilation kunne være sikret på anden vis end ved tagfod. Desuden er det en fejl, at der anføres UN for om der er tale om skimmelsvamp. Idet der stort set er skimmelvækst i større eller mindre omfang i alle tagrum, uden det udgør en sundhedsrisiko. Karakteren- og beskrivelsen er derfor kraftigt overvurderet og misvisende for det faktiske risikoforhold.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1: Tagrum over hanebånd er ikke ventileret. Note: Selvom der er anvendt en diffusionsåben undertags dug, skal der sikres en friskluftsventilation, der i videst muligt omfang kan bortventilere den periodevis opståede kondens i vinterhalvåret. Ved (BB's) besigtigelse (d. 6.9.2013) kunne der ikke konstateres fugtmisfarvninger af betydning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at der mest effektivt kan skabes optimal ventilation i tagrummet ved at montere "tindhætte ventiler" i undertaget både foroven langs rygning og forneden langs "Manzard knæk". Et sæt i hvert spærfaq. Denne "tindhætte" ventilation kan realiseres, da der kan konstateres at være udført en korrekt ventilation mellem undertagsdug og tagsten. Med lidt behændighed kan disse montres inde fra tagrum.

	Omkostninger for montering af tudhætter skønnes at kunne udføres for ca. Kr. 4.500,- Det er skønsmandens vurdering, at en "skimmel sanering", som det forelagte tilbud fra KL er overflødigt og unødvendigt. Det er skønsmandens vurdering, at så snart der bliver udført ventilation til tagrum, vil fugtforholdene – og misfarvningerne i tagrummet opnå et relativt stabilt stade.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har tilbudt en kulant erstatning på kr. 10.000 som KL har afvist.
Ad 1. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende beskrivelse af utilstrækkelig redningsåbning til rum ved gavl mod vej i stueetage.	Foto 11: Gavlvindue i stue mod vej er udført som et trefagsvindue med faste lodposter. Foto 12: Vandret lysningsmål kan måles til 45 cm. Foto 13: Lodret lysningsmål kan måles til ca. 82 cm. – Redningsåbningskrav foreskriver et vandret mål på min. 50 cm og et lodret mål på min. 100 cm. Såfremt dette ikke kan indfries skal der være mulighed for at min. én af lodposterne kan løsnes med et let greb (skudrigle). Hvilket ikke er tilfældet i det aktuelle vindue. Foto 14: Såfremt redningsåbningskrav via vindue ikke kan tilgodeses, skal der i stedet være adgang via <u>to</u> uafhængige rum, hvor begge har adgang til det fri. I det aktuelle tilfælde er der kun adgang via et rum. BB har ikke beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport.

	I <u>ny</u> tilstandsrapport udført af BBny er anført flg.: K3: Der er ikke den påbudte redningsåbning i stue. Note: Den fri åbning skal opfylde bygningsreglementets krav. Forholdet gør det svært eller umuligt at komme ud af huset ved brand, og ligeledes gør det svært, eller umuligt for redningsmandskab at komme ind i huset.
Ad 2. Konklusion:	Det må konstateres at myndighedskravet til redningsåbning ikke er opfyldt. MEN at den aktuelle lysningsåbning vil kunne benyttes af de fleste som flugtvej. DE konstaterbare og aktuelle lysningsmål, vurderes at ligge inden for de rammer, hvor der normalt kan gives dispensation af myndighederne. Det er skønsmandens vurdering, at der relativt enkelt kan skabes den fornødne "lovlige" redningsåbning, ved at friskære den ene lodpost og montere denne med en skudrigle for oven og neden. Hvorved den ved brand let kan frigøres. Denne løsning er normal for vinduer hvor lysningsmålet af æstetiske årsager ikke kan opnås.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB har begået fejl ved ikke at have beskrevet forholdet. Begrundelse: Da en bygningssagkyndig ikke er myndighedskontrollant, forventes det kun at en bygningssagkyndig anfører bemærkninger til <u>åbenlyse</u> ulovligheder. I det aktuelle tilfælde er de aktuelle undermål på grænsen til, at det kan kaldes "åbenlyst". Men må dog forventes at kalde på en vis opmærksomhed fra en bygningssagkyndig. Skønsmanden vil ikke undlade at gøre opmærksom på, at BBny også har begået fejl ved, at have overvurderet risikoen og givet forholdet K3.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1: Redningsåbningskrav i stue mod vej opfylder ikke gængse krav. Note: Undermålet skønnes dog ikke at være til hindring for, at de fleste vil kunne benytte vinduet som flugtvej.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at frigøring af en lodpost – som beskrevet ovenfor, kan tilgodese krav til redningsåbning. Dette skønnes at kunne udføres for ca. kr. 1.500,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuel	Ingen