

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Utilstrækkelig ventilation har medført skimmel i tagrum

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Letskyet, 20°C

Øvrige forhold:

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Utilstrækkelig ventilation har medført skimmel i tagrum
Ad 1. Klagers påstand:	Tilstandsrapporten blev ikke udarbejdet med faglig omhyggelig omhu og derfor blev tagrummets manglende ventilation og den utætte loftslem ikke beskrevet i tilstandsrapporten. De to forhold bidrager begge til, at der er skimmel på hele undertaget. Hverken manglende ventilation, utæt loftslem eller følgerne heraf blev bemærket i tilstandsrapporten. Det er umiddelbart ikke muligt at opdele, hvor meget skimmel, der skyldes hvert forhold, men fordi loftslemmen også bidrager er isolering/ætning af loftslemmen og den bidrag samlet set over klagenævnets bagatelgrænse for. Udover, at loftslemmen sender varm indeklimaluft op i tagrummet, så bidrager den også til, at der kan trænge skimmelsvampesporer ned i beboelsen.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indledningsvist bemærker BB, at tilstandsrapporten der klages over snart er 4 år gammel, og at klager ikke har dokumenteret, at der er mangler ved ejendommen. Der er alene henvist til andre ejendomme, som tilsyneladende har haft problemer med ventilation i loftsrummet og en utæt loftslem. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at samme problemstillinger gør sig gældende i nærværende ejendom. Med klagen er fremlagt et bilag 4. Det kan ikke udledes af bilaget, hvad der er klaget over til ejerskifteforsikringen, ligesom vi ikke kan åbne den vedhæftede fil og se, hvilke spørgsmål, der er dækningsberettiget skade. BB har i forbindelse med klagen over forholdene på ejendommen besigtiget ejendom-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	men igen. BB blev mødt med en papegøjetang til at åbne loftslemmen, hvilket ikke er korrekt værktøj til brug herfor. Tætningslisten ved loftslemmen var intakt på besigtigelsestidspunktet, og loftslemmen synes at slutte tæt. En loftslem skal som andre bygningsdele vedligeholdes, og begynder lemmen ikke at holde tæt, skal denne justeres. Hvis dette ikke er gjort i 4 år, er der en risiko for, at den trænger til en opstramning – dette er ikke en ansvarspådragende skade. Ydermere bestrides det, at der mangler ventilation i loftsrummet, som skule have medført skimmel på undertaget. Det er korrekt, at der er misfarvninger (formentlig støv) på undertaget, men dette er ikke skimmel. BB bestrider således, at have begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten på ovenstående ejendom, hvorfor han ikke har handlet ansvarspådragende i nærværende sag.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er et 1½ plans enderækkehus opført i 2006. Tagkonstruktionen er hanebåndsspær, lægget og dækket af tegl. Der er udført undertag – skønnet Tyvek – diffusionsåben banevare. Ved besigtigelse af tagrum kan der konstateres nogle sorte misfarvninger på undertaget. Se billede 1 – 3. Træværk, spær m.m. fremstod i pæn stand uden væsentlige skjolder og tørt ved fugtmåling 10-12%, normal, endda lidt lavt for årstiden. Se billede 5 - 6. Øverst i undertaget ved kip ses monteret ventilationsstudse, forskudt i husets 2. spærfag. Se billede 4.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	I de første år, hvor der blev anvendt diffusionsåbne undertage, var man ikke klar over, at de kun "virkede", når undertaget rørte/lå på isoleringen, og at f.eks. et tagrum stadig skulle ventileres, f.eks. ved kip og tagfod og evt. via gavlene, på traditionel vis. Adgang til loftsrummet var via en præisoleret (kun lidt isoleret) loftslem, der ikke var forsynet med tætningsliste.
Ad 1. Konklusion:	Med henvisning til misfarvningerne og at antallet af ventilation er under anbefalingen skønnes ventilation af loftsrum utilstrækkelig, og bør forøges. Om årsagen til kondensskjolder m.m. på undertaget er pga. utæt loftslem, eller normal kondens pga. dagens store isoleringstykker, eller en kombination heraf kan ikke afgøres. Antallet af ventilationsstudse bør forøges med 1 stk. i hvert spærfag ved kip (forskudt) og ved isoleringen (hanebånd) i hvert spærfag og 1 stk. ved tagfod/skunk. Visuelt kan det ikke afgøres, om misfarvninger er aktiv skimmelvækst eller skjolder på grund af lidt kondens over årstiden siden huset blev opført.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke noteret noget om skjolderne på undertaget eller ventilationen af tagrummet, hvor antallet af ventilationsstudse og placeringen er under det anbefalede. Selvom omfanget af skjolderne godt kan være forøget siden BB's besigtigelse for 4 år siden, så er det syn- og skønsmandens opfattelse, at de burde være kommenteret, og kombineret med ventilationsforholdene. BB kunne så have angivet forholdet med K1, hvis han skønnede, det var af ældre

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	dato og ventilationen var i orden, eller hvis han var i tvivl om der kunne være tale om skimmelvækst, angive det med karakteren UN – Undersøges nærmere. I dette tilfælde vurderer syn- og skønsmanden, at forholdet burde undersøges nærmere, idet ventilation af tagrum ikke skønnes korrekt/tilstrækkelig.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 1.11, karakteren UN: Der ses sorte skjolder/misfarvning på undertaget og ventilation af tagrum skønnes utilstrækkelig. Note: Utilstrækkelig ventilation kan give skimmel i tagrummet, hvorfor skjolder bør testes.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Syn- og skønsmanden kan ikke vurdere, om skjolderne er aktiv skimmelvækst eller blot ældre periodevis misfarvning uden en skimmeltest udført af anerkendt firma. Vedrørende forøgelse af ventilation ved montering af ventiler i undertag og gavl skønnes omkostninger til: Montering af ca. 30 stk. ventiler, hvor de nederste (i skunken) bliver udført udefra ved løft af tegl. kr. 4.600,- Gavlventiler, udboring samt fastgørelse kr. 4.800,- Tagventilation monteret fra rullestillads og rygningstige kr. 3.800,- Materialer, ventiler m.m., inkl. tætningslister til loftslem, skønnes til <u>kr. 4.000,-</u>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	I alt kr. 17.200,- 25% moms <u>kr. 4.300,-</u> Samlede skønnede omkostninger <u>kr. 21.500,-</u>
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes ikke forbedringer ved arbejdet.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.