

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er manglende ventilation aflagrummet.
Klagers påstand:	Der har i vinterhalvåret været vandindtrængning ved loft: i køkkenet flere gange og en enkelt gang i stuen, hvilket ejerskifteforsikringens taksator mener skyldes kondens p.g.a. mangelfuld ventilation af tagrummet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at tilstandsrapporten er retvisende, og har derfor afvist at dække skaden, jfr. mail af 12-03-2021.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, 23 °C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen, anonymiseret har tilbudt at dække årsagen til skaden, dog minus selvrisikoen på kr. 5.100.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der er manglende ventilation aftarummet:	I tagrummet kunne det konstateres, at isoleringen flere steder går op til underkant nederste lægte, men ingen steder gik den imod underkanten af B6-tagpladerne. Altså er bølgehullerne frie, og de var ikke lukkede med plastikklodser eller fuglegitter ved tagfoden. Da loftet er hævet over køkkenet, var der ikke adgang til tagrummet her, idet der kun er ca. 20 cm mellem overkant isolering og underkant spærhoved. Fra gangbroen sydøst for dette område kunne der ses kanten af et plastikrør, som skønnes at være afkastkanalen fra emhætten. Der var ingen fugtskader at se i tagrummet. I køkkenet var der en fugtskjold på det skrå loft tæt ved ydervæggen. Klager oplyste, at han havde skiftet emhætten, som har afkast højere oppe på det skrå loft/ længere væk fra ydervæggen end skjolden.
Ad 1. Konklusion:	Der er altså ventilation gennem bølgetoppene ved tagfoden, hvilket i gennemsnit giver 25 mm luft langs facaderne. Eftermonteres evt. fuglegitter bliver der i gennemsnit 12 mm, og arealkravet er 1/500 af det 131 m² bebyggede areal eller 0,262 m². Med en facadelængde på 15,5 m og 2 facader giver det et krav på min. 8,5 mm langs facaderne. Altså er kravet mere end opfyldt. Da skjolden er i nærheden af emhætten og længere nede på det skrå loft, må det skønnes, at der er en utæthed i kanalen eller samlingerne ved afkastkanalen fra emhætten. Den fugtige luft herfra vil kondensere på underkanten aftarpladerne, trænge gennem isoleringen ned til dampspærren og løbe ud på loftet gennem en samling eller et hul i dampspærren. Forholdet kan dog først definitivt afklares ved en destruktiv undersøgelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tagrumsventilationen opfylder normkravene, og det må skønnes, at årsagen til fugtproblemet sandsynligvis skal findes i emhætte-afkastet. Da emhætten er skiftet af klager, er det sandsynligt, at skaden er sket ved dette. BB har ikke begået nogen fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Tilstandsrapporten var retvisende.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Intet.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.