

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Skimmelsvamp på undertag som følge af manglende ventilering af tagrum på grund af forkert udførelse af undertag og efterisolering samt usagligt forbehold for besigtigelse af tagrummet.
Klagers påstand	KL har kort tid efter overtagelse af ejendommen den 9. september 2021 konstateret skimmelsvamp på undersiden af undertaget. KL mener, at årsagen til skimmelvæksten er manglende ventilering aftagrummet på grund af forkert udførelse af undertag og efterisolering. KL har den 21. december 2021 fået udarbejdet en undersøgelse ved som konkluderer, at der på dette tidspunkt var skimmelforekomster i tagrummet. Rapporten fremsendes til BS og skønsmanden, og KL lovede også at sende den til nævnsekretariatet. KL har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikring, men fået afslag herfra.
Den bygningssagkyndiges forklaring	BS afviser klagen med henvisning til, at der er forbehold for besigtigelsen aftagrummet. Beboelse. Tagrum / Loftrum: <i>Tagrum/loftrum er besigtiget fra lem og 5 meter ind, pga. manglende fast gangbro.</i> BS henholder sig desuden til, at risiko for kondens og fugtskade er nævnt i tilstandsrapporten (nr. 17). <i>GUL Aftrækskanal fra badevære/se mangler undertagskrave og er faldet ned så den ikke er ført til det fri, men ender i tagrum.</i> <i>I risikofeltet er anført: Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader i tagkonstruktionen.</i> BS afviser, at der mangler ventilation med den begrundelse, at undertaget er diffusionsåbent, og at isolering derfor kan lægges tæt ud til undertaget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Letskyet og ca. 19°C
Øvrige forhold	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skimmelsvamp på undertag, usagligt forbehold	Det var ved skønsforretningen muligt at besigtige mere end halvdelen af tagrummet, idet der var fast gangbro i hele tagrummets sydvestlige del. KL oplyste, at gangbro i den nordøstlige ende var lagt efter tilstandsrapportens udarbejdelse. Der kunne ved skønsforretningen konstateres, at der i tagrummet var tydelige misfarvninger på undertagsdugen flere steder. Forholdet var mest udbredt ved gavle mod sydvest og nordøst. Misfarvningerne kunne dog ses i hele tagrummet. Der blev ikke taget biologiske prøver af misfarvningerne. Dampspærre under isoleringen i tagrummet oplystes at være Alukraft. Det kunne derudover konstateres, at isoleringen på loftrumets vandrette flader var lagt tæt ud til undertagsdugen ved tagfod. Undertaget var ikke forsynet med ventilationsstudse mellem spær, og rygningsskonstruktionen var uventileret. I overlæg mellem undertagets baner var der ingen misfarvninger. Løftlem tiltagrummet vurderes ikke at være tætsluttende, men misfarvningerne på undertaget var ikke mere udbredt over lemmen end flere andre steder. KL har fået ført elledninger gennem loftkonstruktionen ved siden af løftlem. Gennemføringen gennembryder dampspærre og er ikke tætnet efterfølgende. Ej heller over denne gennembrydning var misfarvningerne væsentligt forskellige fra det øvrige tagrum. Den i tilstandsrapportens nr. 17 beskrevne skade på aftræksrør kunne besigtiges fra gangbro 5-6 meter mod nordøst i tagrummet, men var skjult og kunne ikke besigtiges fra løftlemmen eller området foran løftlemmen.
Ad 1. Konklusion	Det vurderes, at misfarvningerne på undertaget med stor sandsynlighed indeholder skimmelforekomster i varierende grad, og at disse stedvist i et omfang, som overstiger den almindelige skimmelforekomst i tagrum. Misfarvningerne vurderes ikke alene at kunne være forårsaget af den i tilstandsrapportens nr. 17 nævnte skade, men at denne har haft en mindre lokal betydning for de konstaterede misfarvninger.

	Misfarvningerne kunne konstateres i hele tagrummet, men er ikke jævnt fordelt og tydeligst ved gavle, hvilket vurderes at skyldes, at varmere luft fra tagrummet her møder kold udeluft, som kommer ind gennem det ventilerede tagudhæng ved gavle. Når kold og varmere luft mødes, opstår kondensdannelser, som danner god grobund for skimmelsporer. Årsagen til at der er store temperaturforskelle mellem udeluft og luft i tagrummet vurderes hovedsagelig at skyldes mangelfuld ventilation af selve tagrummet. At tagrummet er mangelfuldt ventileret skyldes, at der er lagt isolering tæt ud til det diffusionsåbne undertag uden at sikre, at der i undertaget er monteret ventilationsstudse mellem spær for at opnå god luftcirkulation i tagrummet. Desuden bør det sikres, at der er udluftning mellem tagbeklædning og undertag, og at der er monteret en helt tæt dampspærre under isoleringen. Der henvises i øvrigt til [REDACTED] BS skal ikke kontrollere hverken dampspærre eller andre skjulte forhold, men alene tage stilling til, om der er synlige forhold eller skader, som kan skyldes utilstrækkelig eller forkert ventilation eller konstruktion. Det vurderes ud fra omfanget af misfarvningerne samt foreliggende undersøgelse fra [REDACTED] dateret 21. december 2021, at forholdet har været synligt på besigtigelsen fortilstandsrapporten. Det vurderes derudover, at BS vil kunne have set de omtalte misfarvninger ved sin besigtigelse. BS har taget forbehold for besigtigelse af tagrummet på 5 meter ind i tagrummet, men har kunnet besigtige og fotodokumentere aftræksrør, som ikke kan ses fra lem, på forholdsvis tæt hold 5-6 meter inde i tagrummet. Det har desuden været muligt for BS fra loftlem at se væsentlige misfarvninger bl.a. ved gavl mod sydvest.
Ad 1. Fejl og forsømmelser	BS burde i tilstandsrapporten have beskrevet misfarvninger på undertaget i tagrummet og en sandsynlig årsag hertil. BS burde derudover have nævnt, at loftlem til tagrummet ikke var tætslutende.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	<i>RØD Ventilationen aflagrummet vurderes at være utilstrækkelig.</i> <i>Risiko: Mangelfuld ventilation af tagrum kan medføre fugtskader i tagrummet.</i> <i>Bemærkning: Der er misfarvninger flere steder på underside af undertaget i tagrummet</i>

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Etablering af ventilation ved tagfod ved fjernelse af isolering tæt op ad undertaget. Etablering af ventilationsstudse mellem alle spærfag. Afrensning af undertaget i hele tagrummet inkl. støvsugning og afdækning af isolering og andre konstruktioner i tagrummet. Samlet udgift inkl. moms 57.500,00 kr.
Ad 1. Forbedringer	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser	BS har tilbudt 10.000,00 kr. som fuld erstatning, men dette er afslået af KL. Der har ikke været yderligere forhandlinger.
Ad 1. Eventuelt	Intet.