

SKØNSERKLÆRING

10032

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. agkonstruktion over hovedejendommen – tag med rejsning – Skimmelsvamp i tagspær og isolering. 2. agkonstruktion over hovedejendom – fladt tag (tv-stue/gammel garage)– svamp og råd. 3. ælder – skimmelsvamp på vægge og gulv (evt. i lofter).
Klagers påstand:	Dækning af skader, der burde have været omtalt i rapporten, som ejerskifteforsikringen har afvist at dække. Beløbet er ikke opgjort, idet endelig afgørelse fra forsikringsselskabet mangler. Minimum er kravet dækning af selvrисici, hvilket beløber sig til 3x kr.11.000,- dog maks. Kr. 27.000,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fremgår af bilag C fra ankenævnet dateret den xx.xx. 2009.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, regn - ca. 10 °C. svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Tagkonstruktion over hovedejendommen – tag med rejsning – Skimmelsvamp i tagspær og isolering.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagrummet over hovedejendommen – tag med rejsning (bygning A), er efterisoleret og at den oprindelige ventilations spalte, for naturlig ventilation langs skråloftet, derved er blokeret. Isoleringen er enkelte steder ødelagt, fjernet eller dækket af oplag (papkasser og sammenklappede flyttekasser). Tagrummet har oprindeligt været ventileret via 2 stk. 10 cm. teglrør i hver af de modstående gavle. I dag fører ventilationsåbningerne i den ene gavl direkte ind i den tilbyggede udestue. Ventilationen i tagrummet er endvidere suppleret med ventilationshætter i kip (ca. 1 stk. af 100 cm² for hvert andet spær). Tagbeklædningen, der har en hældning på ca. 30 grader er Eternitskifer af nyere dato. Der er monteret undertag (banevare på langs af spær), der hænger meget. Tagrummet virkede tørt og umiddelbart tilstrækkeligt ventileret. Der kunne ikke ved en almindelig visuel besigtigelse konstateres tegn på synlig skimmelsvamp, i unaturligt omfang, på tagspær eller isolering.	
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser at den naturlige ventilation af tagrummet er reduceret via udhængene.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl, da forholdet om reduceret naturlig ventilation er nævnt i tilstandsrapporten. Manglende tilslutning af aftrækskanal til taghætte er ligeledes nævnt i tilstandsrapporten. Forhold vedrørende skimmelsvamp vil normalt ikke være omfattet af ordningen, med mindre at det er meget tydeligt og omfattende. Det er skønsmandens vurdering at dette ikke er tilfældet nu, eller da tilstandsrapporten blev udarbejdet i februar 2005.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.	
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.	

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	Forholdet i forbindelse med den manglende tilslutning mellem emhættekanal og aftrækshætten kan have øget mængden af fugt og udviklingen af skimmelsvampe i tagrummet. Klager oplyste at forbindelsen blev retableret i 2005. Hele aftrækskanalen og taghætten er senere udskiftet i forbindelse med udskiftning af køkkenet i 2007.

Ad 2: Tagkonstruktion over hovedejendom – fladt tag (tv-stue/gammel garage) – svamp og råd.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der er tale om en lukket tagkonstruktion (Built – up) uden adgang til spær og isolering over beklædningen. Der var udført inspektionshul i loftbekældningen efter tilstandsrapportens udførelse (i forbindelse med klagers undersøgelser udført af forsikringsselskab og / eller specialistfirma)
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse at forholdet er skjult, og at der ikke har været forhold eller indikationer som den bygningssagkyndige har kunnet reageret på.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet. Kræver åbning af konstruktionen og nærmere undersøgelser.
Ad 2. Forbedringer:	Ikke vurderet. Se ovenfor.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt	Forsikringsselskabet har anerkendt erstatning.

Ad 3: Kælder – skimmelsvamp på vægge og gulv (evt. i lofter).	Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er mange afskalninger og fugtskjolder på nederste del af ydervægge og indervægge. Forholdet er generelt, men værst i kælderrum mod have og gavl. På ydervæg hvor sauna tidligere har været monteret (bag oprindelig beklædning) kunne der ses tydelige spor efter fugt og skimmelsvamp. Ligeså på bagbeklædning af skab, der nu er rykket fri fra af væggen.
--	---

Ad 3. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser at der er afskaldet puds på kældervægge. Forholdet vurderes at være oplyst tilstrækkeligt. Det anføres at årsagen til vand på kældergulvet bør undersøges nærmere. Dette er anført med karakteren K2, men burde have været anført med karakteren UN. Skimmelsvampe bag beklædninger og skabe vurderes at være et skjult forhold. Den bygningssagkyndige burde dog have angivet i en note, at der kunne forventes skader på bagsiden af træbeklædninger.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved at angive karakteren K2 og ikke UN, som teksten også angiver.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet. Kræver nærmere undersøgelser.
Ad 3. Forbedringer:	Ikke vurderet. Se ovenfor.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt	Sauna og vægbeklædninger er ifølge klager demonteret i efteråret 2009.