

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	03. februar 2012 kl.13.30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Stålpladetag på boligen er udført uden undertag, hvilket giver kondensskader.
Klagers påstand:	KK har registreret, at det har dryppet ned i gæsteværelse, badeværelse og køkken ved frost-tø vejrskifte og mener, at det er en fejl, at taget er udført uden undertag, herunder at dette ikke fremgår af tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henviser til brev af 08.12.2011 til Disciplinær- og Klagenævnet, hvori det bemærkes, at der ingen skader var efter kondens ved bygningsgennemgangen, ligesom sælger heller ikke har oplyst noget herom. Endvidere bemærkes, at tagleverandøren ikke har noget krav om undertag.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart. – 8 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Stålbladetag uden undertag / kondensskader.	Ejendommen er forsynet med stålbladetag i teglstensprofil i hele længder svarende til hver tagflades skrå længde og med en profilbredde på 1,08 m. På den sydlige tagflade kunne der i tagrummet ses steder med kondens og dryp, mens der også stedvist var is på undersiden af den nordlige tagflade. Isoleringen lå noget rodet, men enkelte steder kunne der spores dryp i den. Der var udluftning ved kippen og tagfoden samt enkelte huller i gavlen, hvorfor tagrummet skønnes ventileret svarende til 1/500 af etagearealet. Der kunne også konstateres dampspærre under isoleringen, men den svarer nok til almindelig standard på opførelsestidspunktet, hvorfor den ikke er så tæt som i nyopførte huse. På lofterne i stueetagen kunne der ikke konstateres skader, men der var dog en enkelt indtørret løbestreg ved badeværelsesdøren.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke et krav, at der skal være undertag under ståltagplader, men hvis man skal undgå kondens i vinterhalvåret, kræver det, at der er god ventilation af tagrummet. Selv et korrekt ventileret tagrum vil ved en hvilken som helst tagbelægning kunne få kondens i vinterhalvåret, men normalt bliver det ikke af større omfang, end at fugten fordamper, når der igen sker opvarmning og/eller kraftigere naturlig ventilation. Klageren viste fotos fra en dag, hvor der var kommet fugt gennem loftbrædderne, og når skaden bliver af det omfang, bør der ske udbedring.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da der er normal ventilation af tagrummet, da der ikke er råds-kader eller gamle fugtskjolde i tagrummet, og da gennemgangen er sket i juni måned, har forholdene formentlig ikke været visuelt konstaterbare, og den af BB konstaterede og nævnte ujævne loftisolering er med til at forringe muligheden for evt. at se skadelige dryphuller.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da der er god udluftning af tagrummet, skønnes udbedring at kunne ske ved påsprøjtning af eks. 600 g/m ² Eco-Therm kondensisolering på undersiden af tagpladerne. Skønnet udgift kr. 15.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forbedringer:	Da taget er fra 2005, er der ikke tale om forbedringer i forhold til et tilsvarende intakt tag.
Ad1. Eventuelt:	Ingen.