

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13006

Besigtigelsesdato:	Den 04.03.2013
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester Indklagedes tømrer)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der er konstateret skimmelvækst/svamp i tagkonstruktionen. Forholdet er ikke nævnt/kommenteret i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	K.L. har efter overtagelse af ejendommen konstateret skimmelvækst/svamp i tagkonstruktionen. Forholdet er dokumenteret via undersøgelse og rapport fra xx. Det har helbredsmæssig betydning for K.L., når han bor i ejendommen. Forholdet er ikke beskrevet – kommenteret i tilstandsrapporten. Det er korrekt, at B.S. nævner "uisoleret og ej tætsluttende loftslem", med en note, som beskriver risiko for de faktiske forhold og slet ikke nævner det helbredsangribende skimmelsvampeangreb. Der er ej heller i rapporten nævnt noget om mangelfuld ventilation af tagrum, eller at isoleringen var lagt forkert mht. ventilation. Havde de forhold været beskrevet i tilstandsrapporten, havde K.L. ikke købt ejendommen, før det var udbedret. Kravet går på, at få afrenset loftet, fjernet gammelt isoleringsmateriale og lagt ny isolering, samt at få dækket omkostningerne til xx.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at loftslemmen er uisoleret og ikke tætsluttende, samt at dette giver risiko for opfugtning i tagkonstruktionen. Loftslommen er fortsat uisoleret og ikke tætsluttende.

Varm rumluft vil ved konvektion trænge op i loftrummet og kondensere på de koldeste flader (tagbræddernes underside).

Træfugten i loftrummet over hovedhuset blev målt til 11 % RF i spærene og 15 % i tagbrædderne. Dette er en normal træfugtighed i ventilerede tagkonstruktioner om vinteren.

På undersiden af tagbrædderne er der spredte misfarvninger. Disse misfarvninger kan henføres til skimmelvækst.

I tilbygningen er loftslemmen isoleret og tætsluttende. Der er ingen tegn på skimmelvækst i loftrummet, og der er målt tilsvarende lave fugtforhold til tagbrædder og spær.

Det er i rapporten fra xx påstået, at en træfugtighed på 15 % eller derover giver risiko for skimmelvækst. Dette er en sandhed med modifikationer. Træfugtighed på 15 % giver risiko for borebilleangreb. Træfugtigheder på mere end 20 % giver risiko for angreb af råd eller svamp.

Skimmelvækst kræver ingen dybereliggende fugt. Skimmelvækst kræver en fugtig overflade og organiske materialer. De fugtige overflader stammer i langt de fleste tilfælde fra kondensfugt.

Det ses ofte, at ændrede indeklimaforhold giver næring til skimmeldannelsen. Det kan være forhold som:

- Højere indetemperatur
- Utilstrækkelig rumventilation
- Højere luftfugtighed som følge af pottedplanter og tøjtørring

Skønsmandens erklæring

	– Utætheder i adskillelsen mellem varmt og koldt rum, hvorved varm rumluft strømmer op i koldt område og kondenserer på kolde flader. I nærværende sag er det først og fremmest den utætte loftslem, som har banet vejen for skimmeldannelsen. Denne risiko fremgår af tilstandsrapporten. Fugtforholdene er normale for denne årstid. Dette indikerer, at tagrumsventilationen er i orden, om end den måske er i underkanten af det normalt anbefalede. Skimmeldannelse udvikler sig, når vækstbetingelserne er til stede. Udviklingen går normalt hurtigt. Det er ikke muligt at fastslå, hvornår skimmelvæksten er startet. jeg har ingen erindringer om synlig skimmelvækst ved min besigtigelse den 20. januar 2011. Det ligger uden for huseftersynsordningens område at foretage skimmeltests.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, sol, 5° C.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1	Bygningen er opført i 1959, facaderne er teglsten, men er blevet pudset sidste år. Tagkonstruktionen er en gitterspærkonstruktion, der er dækket af brædder med tagpap som fast undertag for et tegltag. Tagstenene er udskiftet efter K.L.'s overtagelse af ejendommen, men tagbrædder m.m. er bibeholdt og der er ikke foretaget ændringer i tagrum, bortset fra en lokal nedtagning af skorsten og lukning af hullet. Ved syn og skønsmandens besigtigelse fremstod tagrummene i tør stand, og der konstateredes ingen utætheder eller lignende. Billede 4-5. Tagbrædderne fremstod dels lyse, dels med lidt mørkere misfarvninger og fugtigheden blev målt til 12-18 %, i gennemsnit, men højst 16-18 % i tagrummet mod nord. Fugtigheden i spær blev målt til ca. 15 %. Disse værdier er normale ud fra årstiden, se billede 6 – 7 - 8. Der konstateredes ikke umiddelbart nogen markant skimmel-muglugt, kun normal tagrums-kælderlugt – lugt fra ubenyttet / lukket rum. Ventilationen af tagrummene er via aftræksrør i gavlene, se billede 3 + 8, samt der er rørgennembrydning mellem de 2 tagrum. Der er ingen/minimal ventilation ved tagfod, dels skønnes der foretaget en delvis efterisolering på et tidspunkt i tagrummet, dels har sidste års facadeoppudsning – helt op til tagfod/udhæng lukket helt af. Se billede 10. Det har nu ikke fra husets opførelse været meningen, at tagrum skulle ventileres ved tagfod, jf. det faste undertag og etablering af ventilationsrør i gavlen. Ventilationen af tagrummene er dog under dagens normer, også i januar 2011, hvor tilstandsrapporten blev udført.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	I tagrummene ses tillige, at isoleringen generelt er stødt helt ud til tagbrædderne, bl.a. efter den skønnede efterisolering – Billede 11. (I tagrummet mod syd ligger isoleringen stedvis lidt rodet). Der anbefales normalt ca. 5 cm ventilations-spalte / afstand mod tagbrædder ved undertage m.m. I dette tilfælde er tagfoden dog ikke ventileret. Der er 2 loftslemme til tagrummene, en nyere og tætsluttende i bryggers samt en ældre, uisoleret i gang mod nord. Billede 12-13.
Konklusion	Der er nu konstateret skimmelvækst på over-/underside af tagbrædder, jf. Mycometer-test / xx's rapport. Årsagen skønnes dels på grund af utilstrækkelig ventilation af tagrum, dels pga. noget kondensering på underside af tagbrædder, der altid vil opstå over årstiden (uafhængig af, hvor ventileret et tagrum er), dels suppleret med varme / fugt fra den uisolerede loftslem. Idet der er skimmelvækst i begge tagrum, hvor det sydlige er bedst ventileret og har tæt loftslem, skønnes der flere skadesårsager, og det kan ikke fastslås, hvilke der er de primære.
Fejl og forsømmelser	BS har i tilstandsrapporten under pkt. 8.12 isolering ved karakteren K2, nævnt: "Uisoleret og ej tætsluttende loftslem. Note. Udover varmetab øger ej tætslutne loftslem risikoen for opfugtning i tagrummet". Det er syn og skønsmandens opfattelse, at en uisoleret / utæt loftslem enten skal karakteriseres K1 eller K3 afhængig af skønnet i det enkelte tilfælde.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Fejl og forsømmelser (fortsat)	I dette tilfælde vil K1 principielt være korrekt ud fra syn og skønsmanden ikke målte forøget fugt eller så specielt misfarvning i området over loftslemmen. Den spredte misfarvning af tagbrædder adskiller sig ikke fra, hvad der generelt konstateres i ældre tagbrædder, hvor der er tag / undertag af tagpap. Hvis BS mente, der var øget mærkbar risiko for opfugtning af tagrum, burde karakteren være K3 i stedet for K2, der må være givet ud fra manglende isolering. BS har ikke noteret noget om, at ventilationen af tagrummene er under dagens normer. Det er syn og skønsmandens opfattelse, at forholdet burde være nævnt, selvom den generelt er jf. datidens byggeskik til den type tagkonstruktioner. Forholdet kan så enten give karakteren K1 – mindre alvorlige skader – her ses ikke tegn på følgeskader heraf, eller K3/UN der ses tegn på følgeskader (opfugtet træværk, nedbrudt træværk eller massiv synlig skimmelvækst). I dette tilfælde er skimmelvæksten først konstateret ved måling / skimmelundersøgelse. BS har ikke nævnt noget om, at isoleringen generelt ligger tæt til tagfoden. Det er syn og skønsmandens opfattelse, at forholdet kunne være nævnt i tilstandsrapporten, dog kun med karakteren K1, idet forholdet med utilstrækkelig ventilation ved tagfod ikke er den primære ventilation af tagrum. BS har ikke nævnt noget i tilstandsrapporten om skimmel – skimmelvækst i tagrum.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Det er syn og skønsmandens opfattelse, at forholdet kan være af ældre dato, men at de visuelle tegn på skimmel i tagrummet ikke afviger, hvad der konstateres i tilsvarende tagrum, og der er heller ikke målt forøget fugt (over 20 % eller mere) ved nogle af de nu efterfølgende målinger fra både xx, andre teknikere og syn og skønsmanden, hvorfor der ej heller har kunnet konkluderes, at der var nærliggende risiko herfor. Selve skimmelvæksten vurderes derfor som en skjult skade, og der henvises til ordningens dækning af skjulte skader.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Forøgelse af ventilation af tagrum, f.eks. 2 x 2 ekstra huller i nord- og sydgavl, suppleret med 3-4 ved sammenbygning skønnes til kr. 8.000,-. Evt. forbedring – 0 %. Evt. tilretning af isoleringen ved tagfod i tagrummene skønnes til 7.500,-. Evt. forbedring – 0 %. Omkostningerne til skimmelsanering af tagrum, inkl. udskiftning af tagbrædder, jf. xx's rapport (det skønnes, alle må skiftes), fjernelse af eksisterende isolering, støvsugning med apparat tilsluttet mikrofilter, ny 300 mm isolering, nye tagbrædder og genoplægning af eksisterende lægter og tagsten kr. 100.000,- - 850.000,-. Det anbefales, at der indhentes kontroltilbud fra specialfirmaer. Evt. forbrug – 10 % på øget isolering.
Eventuelle forligsdrøftelser	Ingen.
Eventuelt:	Ingen.