

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13009

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 5. april 2013, kl. 10.00
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 / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. BS har overset at tagkonstruktionen er angrebet af skimmelsvamp. Forholdet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten
Klagers påstand:	BS kunne og burde have opdaget skimmel-svampeangrebet, der er umiddelbart synligt for en fagmand. BS burde have haft ganske særlig opmærksomhed henledt på eventuelle råd- og svampeangreb, idet han konstaterede dels et hul i en skotrende, dels at udsugningen fra et af badeværelserne var ført til tagrummet og ikke til det fri. KL kræver at BS erstatter alle udgifter forbundet med en fuldstændig udbedring, herunder om fornødent udskiftning af tagkonstruktion og tagplader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS afviser, at forholdet har været til stede på dagen for huseftersynet. BS fastholder at rapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5 grader, klart Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Det blev oplyst under skønsmødet at ejendommen er solgt i en familiehandel. Sælger er advokat og far til xx, der selv har boet i huset som barn og ung. Det er oplyst,

	at der med henvisning til dette forhold, ikke har kunnet tegnes en ejerskifteforsikring i forbindelse med handlen. Der blev i forhold til historikken oplyst følgende: BS foretager bygningsgennemgang den 25.09.2012. Ved synet var huset beboet af sælger, der har boet i huset siden 1986. Sælger fraflytter ejendommen ca. 15.10.2012 og huset står herefter tomt. Køber rekvirerer en tømrer i forbindelse med andre arbejder og denne opdager skimmel-svampeangrebet ca. 15.11.2012. Køber overtager huset den 01.12.2012 og flytter først ind efter denne dato. Både køber og sælger bekræfter, at huset har været fuldt opvarmet i hele perioden. Ejendommen er et halvt dobbelthus og der vedlægges orienteringsbilleder af ejendommen som foto 1 – 3.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er, jf. BBR, opført i 1958 og tagkonstruktionen er opbygget med 30 graders gitterspær. Taget er dækket med de oprindelige bølgeeternitplader fra 1958.

Hovedhuset er opmålt til 152 m².

På den sydvestlige side af huset er der opført en tilbygning med paptag på bjælke-spær. Paralleltagskonstruktion med en taghældning på ca. 6 grader.

Tilbygningen er opmålt til 35 m².

I alle rum, bortset fra 3, er der opsat vandret loft under spærfoden. Loftet er isoleret med granulat.

I 3 rum, kontor, bad og gæstetoilet, er loftet ført parallelt med tagfladen. Konstruktionen er her isoleret med batts.

Der er ikke monteret undertag på ejendommen.

Ventilationen i tagrummet vurderes at være tilstrækkelig og træværket er ikke opfugtet. Ved skønsmødet kunne der stikprøvevist måles 15 % fugt i spær og lægter, hvilket er normalt for årstiden. Se **foto 4**.

I tilstandsrapporten er der noteret en række skader på taget:

K3 på slidte tagplader
K3 på utæt skotrende
K3 på ventilation fra gæstetoilet
K2 på nedbrudt træ i vindskeder
K2 på revnede tagrender
K1 på rodet isolering
K1 på gangbroens kvalitet

De nævnte forhold er korrekt vurderet og

	beskrevet. På spær, taglægter, tænger, gangbro, underside af skotrender samt på flere tagplader kunne der konstateres en hvidlig, rimagtig belægning, der af Dansk Bygningsanalyse A/S er mikroskopieret som skimmelsvamp. Angrebet ses i hele tagrummet, dog kraftigst i området omkring sammenbygningen mellem hovedtaget og sidebygningen. Se foto 5 – 10. I kontoret, hvor loftet er ført parallelt med tagfladen, ses ligeledes skimmelsvamp på undersiden af loftbrædderne og på den øverste del af vægbeklædningen. Se foto 11 – 13. I de øvrige rum kunne der ikke konstateres skimmelsvamp ved en visuel gennemgang. I tagrummet er angrebet tørt og rimagtigt. BS har oplyst, at belægningen ved en tidligere genbesigtigelse i forbindelse med sagen, har været fugtigt og let slimet. Paralleltagskonstruktionen i tilbygningen mod sydvest kan ikke synes. Der er ikke taget forbehold for denne i tilstandsrapporten, omvendt er den "født" utilgængelig og kan ikke forventes besigtiget.
Ad 1. Konklusion:	Angrebet har en udbredelse og et omfang, der gør det usandsynligt, at det er opstået efter tilstandsrapporten er udarbejdet. Det vurderes at være tale om et gammelt forhold, henset til at der kan iagttages skimmel i alle kroge af tagrummet og henset til historikken i sagen, se redegørelsen under "øvrige forhold". Skaden er konstateret inden køber overtog huset og kan derfor ikke skyldes nye ad-

	færdsmonstre i brugen af huset. Det er ligeledes usandsynligt, at angrebet skyldes de skader, der er noteret i tilstandsrapporten. BS har i forbindelse med sagen bemærket, at skaden kan skyldes en øget fugttilførsel fra en forkert tilsluttet ventilation fra et gæstetoilet, bemærket med en K3-anmærkning i tilstandsrapporten. Det vurderes usandsynligt, da der kun tilføres fugt i et relativt begrænset omfang fra et gæstetoilet og da skimmelangrebet er mest udtalt i tagrummets modsatte ende. Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen, i samme omfang som ved skøns mødet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Et skimmelangreb af det aktuelle omfang skal noteres i en retvisende tilstandsrapport med en UN-bemærkning og en forklarende note om, at forholdet bør nærmere undersøges, for at klarlægge omfanget og årsagen til angrebet. Tilstandsrapporten er ikke retvisende for det aktuelle forhold.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Angrebet har en udbredelse og et omfang, hvor skimmelangrebet bør fjernes af hensyn til indeklimaet. Skimmelangrebet har bredt sig til hele tagrummet og kan visuelt konstateres i mindst ét af de underliggende rum. Det vurderes ikke at være muligt at afrense bygningsdelene, hvorfor tag, spær, isolering og lofter må udskiftes. Omkostningen opgøres således:

	A / Nyt eternittag (nedtagning og bortskaffelse af det eksisterende samt oplægning af nyt tag) Ca. 180.000 kr, incl. moms B / Ny spærkonstruktion (fjernelse af eksisterende spærkonstruktion samt opstilling af ny spærkonstruktion) Ca. 55.000 kr, incl. moms C / Nyt zink (tagrender, tagfod, skotrender mm efter udskiftning af tag) Ca. 50.000 kr, incl. moms D / Ny isolering (fjernelse og bortskaffelse af den eksisterende isolering samt udlægning af ny) Ca. 75.000 kr, incl. moms E / Nye lofter (nedtagning og bortskaffelse af eksisterende lofter samt montering af nye, reetablering af elinstallationer samt malerreparationer) Ca. 140.000 kr, incl. moms F / Stillads Ca. 35.000 kr, incl. moms G / Nødvendig teknisk rådgivning Ca. 25.000 kr, incl. moms I alt ca. 560.000 kr, incl. moms. H / Tag på tilbygning Det kan ikke afgøres hvorvidt tagkonstruktionen over tilbygningen mod sydvest ligeledes er angrebet og må udskiftes. Konstruktionen er ikke visuelt tilgængelig. I kalkulationen er paptaget ikke medregnet udskiftet. Såfremt det måtte vise sig nødvendigt at udskifte denne tagkonstruktion vurderes omkostningen til yderligere ca. 60.000 kr, incl. moms.

Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsandelen opgøres således: A / Nyt eternittag: Taget er oplagt i 1958. Alder ca. 55 år Restlevetid i procent, jf. Skafor's tabeller, almindelig vedligehold: 50 % Forbedringsandelen for taget sættes til 50 %, svarende til ca. 90.000 kr, incl moms. B / Ny spærkonstruktion: Udskiftningen af spær er ikke en forbedring. Forbedringsandelen sættes til 0 %. C / Nyt zink: Zinken er oplagt i 1958. Alder ca. 55 år Restlevetid i procent, jf. erfaring 25 % Forbedringsandelen for zinken sættes til 75 %, svarende til ca. 37.500 kr, incl moms. D / Ny isolering Isoleringen skønnes at være oplagt ca. 1980. Alder ca. 30-35 år Restlevetid i procent, jf. erfaring 50 % Forbedringsandelen for isoleringen sættes til 50 %, svarende til ca. 37.500 kr, incl moms. E / Nye lofter Ca. 2/3 af lofterne er opsat i 1958, ca. 1/3 af lofterne er opsat senere. Restlevetid i procent, jf. erfaring og vurderet på baggrund af lofternes nuværende stand 50 %. Forbedringsandelen for lofterne sættes til 50 %, svarende til ca. 70.000 kr, incl moms. F / Stillads Udskiftningen af spær er ikke en forbedring. Forbedringsandelen sættes til 0 %. G / Nødvendig teknisk rådgivning Udskiftningen af spær er ikke en forbedring. Forbedringsandelen sættes til 0 %.
----------------------------	---

	Den samlede forbedringsværdi skønnes til ca. 235.000 kr, incl. moms. Udskiftningen af tag (A) og udskiftningen af zink (C) forlænger konstruktionernes levetid. Øvrige forhold er ikke levetidsforlængende.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger