

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13155

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 26. februar 2014 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
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 xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad.1. Der er konstateret skimmelsvampe i tagkonstruktionen, som følge af utæt loftlem og manglende ventilation af tagrum.
Klagers påstand:	K.K. I tagrum er der kraftige fugtproblemer og der lugter indelukket med begyndende muglugt på grund af manglende ventilation. K.K. mener at tilstandsrapportens punkt 8.8 og 8.15 er mangelfuld og misvisende beskrevet samt at den mangfulde ventilation af tagrummet burde være beskrevet tydeligere og karakteren for den manglende ventilation burde være højere end K1. Såfremt problemet havde været kendt ville K.K. ikke have købt huset. K.K.'s krav er etablering af den manglende ventilation og udskiftning af de krydsfinerplader, som er beskadiget af skimmelsvampene. Ejer har den 13-06-2012 indhentet tilbud på udbedring/udskiftning af taget fra et tømrer- og snedkerfirma på i alt kr. 168.750.- inkl. moms for udbedring af ovenstående.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. mener at skaderne er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten. B.B. oplyser at det er et almindelig kendt problem at tagkonstruktion med krydsfiner og tagpapdækning har mug på krydsfinerbagsiden og at det især forekommer på nordsiden. B.B. mener at der er lang vej fra misfarvning/mug til skimmel og har i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at man skal årligt holde øje med mørkfarvningen. B.B. oplyser at karakteren K1 for tagplader og loftlem er givet, da der ikke er målt unormal fugtighed i tagrummet. Ventilationen i tagrummet som i tilstandsrapporten er beskrevet som en anelse mindre end foreskrevet, består af 4 drænrør indmuret i gavle, 5-10 mm ventilationsspalte langs rygning samt mindre lysspalte langs tagfod mod nord. B.B. Kan ikke huske om omfanget af de mørkfarvede plader har ændret sig siden besigtigelse den 19-04-2011
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har afvist at dække skaden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der er konstateret skimmelsvampe i tagkonstruktionen, som følge af utæt loftlem og manglende ventilation af tagrum.	Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1958 og senere tilbygget langs hele sydfacaden og er på i alt 138 m². Foto nr. 1. Tagkonstruktionen over oprindelig del består af gitterspær med ca. 15 graders taghældning og tagdækningen er i 2009 udskiftet med krydsfiner og tagpapdækning. Tilbygningen langs hele sydsiden er udført med fladt tag og tagpapdækning. Ved besigtigelse af tagrum i oprindelig bolig kunne der konstateres følgende: At tagunderlaget bestående af krydsfiner flere steder har misfarvning og begyndende skimmelvækst, enkelte krydsfinerplader er meget mørkfarvede. Misfarvningen forekommer især på nordsiden af taget og i et mindre område på sydsiden ved vestgavl. Foto nr. 2 og 3. Spær og lægter samt ca. ¾ af tagunderlaget mod syd skønnes at være uden misfarvninger. Foto nr. 4. Ventilationen i tagrum består af 4 drænrør indmuret i gavle, 5-10 mm ventilationsspalte langs rygning samt mindre lysspalte langs tagfod mod nord. Mod syd er tagrummet jf. tegning ventileret ved forbindelse hen over isoleringen på tilbygningens flade tag. Ved besigtigelsen kan der i tagrummet måles normal fugtighed 15 – 20% i spær, lægter og tagplader mod syd. Ved de mørkfarvede krydsfinerplader måles forhøjet fugtighed på op til 25 %. Ved den forhøjede fugtighed er der fare for svampeangreb.
Ad 1. Konklusion:	Fugt fra husets indre skal kunne passere tagkonstruktionen uden risiko for skadelig opfugtning. Som tommelfingerregel skal ventilationsåbningernes areal være ca. 1/500 af det bebyggede areal. (Krav i bygningsreglementet siden 1966). Kravet er ligeledes, at ventilation skal være jævnt fordelt, således der ikke forekommer uventilerede områder over isoleringen. Ventilationskravet på ca. 1/500 er ikke opfyldt, idet der er minimal luftspalte langs tagfodens nordside og langs sydsiden er der utilstrækkelig ventilation langs tagfod og ventilationen ved rygning og i gavle er ikke tilstrækkelig til at opfylde kravet om, at der ikke må være uventilerede områder. De mørke områder i tagunderlagspladerne skønnes at være skimmelsvamp og pladerne med små pletter skønnes at være begyndende skimmelsvamp.

	Problemer med skimmelsvamp på tagunderlag af krydsfiner i ventilerede tagrum er behandlet i BYG-ERFA Erfaringsblad 01 09 22. I erfaringsbladet beskrives det, at skimmelvæksten kan have sit udspring i følgende forhold: Underafkøling af tagfladen (nordsiden), utætte loftkonstruktioner og –lemme, ventilation af tagrummet, opbevaring og behandling af byggematerialer. Det skønnes at den utilstrækkelige ventilation af tagrum samt den utætte loftlem har været medvirkende årsag til skimmelsvamp på tagunderlaget. Fugten opstår ved underafkøling af tagfladen, hvorved fugten i luften i tagrummet vil kondensere på den kolde flade og ved tilstrækkelig fugt vil kondensvandet blive optaget på tagfladens krydsfinerbagside, som efter længere tids påvirkning bliver mørkfarvet af skimmelsvampe. Skimmelsvampe på angrebne dele af tagunderlaget bør afrensnes ved afvaskning, eventuel ved dampafrensning med tør damp som micro clean-metoden. Der bør etableres tilstrækkelig ventilation af tagrummet og tætningslister på loftlem.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at omfanget af den mangelfulde ventilation af tagrummet ikke klart fremgår af tilstandsrapporten. En registrering der burde have medført en selvstændig K3 bemærkning under punkt. 8.11 ventilation. Teksten kunne have været følgende: <i>Der er utilstrækkelig ventilation i tagrummet.</i> <i>Note: Der er fare for misfarvning og skimmelvækst i tagunderlaget af krydsfiner.</i> B.B. har i tilstandsrapporten under punkt 8.8. Spær og lægter skrevet: <i>I tagrummet er enkelte tagplader misfarvede. Note: Der er ikke målt forhøjet fugtighed i træet, men ventileringen af tagrummet skønnes en anelse mindre end foreskrevet, og forholdet bør holdes under årlig opsyn.</i> B.B.'s tekst skønnes utilstrækkelig til at fortælle køberen, at misfarvningen erfaringsvis vil medføre skimmelvækst i tagrummet. Det skal tilføjes at skimmelsvampe på tagunderlag af krydsfiner er et almindelig kendt problem for den valgte konstruktion og dette burde have haft den bygningssagkyndiges skærpede opmærksomhed.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af ventilation ved tagfod mod nord og syd, tætningslister monteret på loftlem samt afrensning af skimmelsvampe på tagunderlaget ved tør dampafrensning anslås at kunne udføres for: kr. 35.000.- inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

