

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14095

Besigtigelse den:	30. september 2014 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende ventilation mellem isolering og diffusionstæt undertag er ikke nævnt i tilstandsrapport xx af 19.12.2011. Der henvises til mail af 24.7.2014.
Klagers påstand:	70.000-80.000 kr. for etablering af ventilation mellem isolering og undertag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten, der er klaget over, xx, var ikke gyldig på klagers købstidspunkt. Den gældende tilstandsrapport i forbindelse med klagers køb er xx af 28.8.2012. I denne rapport er der anført, at der manglede ventilation mellem isolering og undertag. Klagen afvises. Der henvises til mail af 21.8.2014.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Manglende ventilation mellem isolering og diffusionstæt undertag er ikke nævnt i tilstandsrapport H-11-02715-0151 af 19.12.2011.	Der er manglende/ikke tilstrækkelig ventilation mellem undertag og isolering. Ved syn og skøn blev det også konstateret, at undertaget har murning over spær, og der ses huller i undertaget ved spær. Ved afsluttende møde anførte klager, at der i ny tilstandsrapport i forbindelse med klagers salg af huset står anført, at der er skader i undertaget over spær.
Ad 1. Konklusion:	Det er nødvendigt at etablere tilstrækkelig ventilation mellem diffusionstæt undertag og isolering. Ud fra den ny skadesregistrering vedr. undertagets tilstand over spær er det nødvendigt at udskifte hele undertaget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapport xx er der ikke anført, at der er manglende/ikke tilstrækkelig ventilation mellem isolering og undertag. I tilstandsrapport xx, som iflg. oplysninger i sagen er den rapport, der var gældende ved klagers køb, er der anført i pkt. 1.11 med karakteren K3: ”Ventilation af tagkonstruktionen er utilstrækkelig da isoleringen er ført ud i tæt forbindelse med undertaget. Note: Der er risiko for kondens- og fugtskader.” Vedr. de konstaterede skader i undertaget over spær er det vanskeligt med sikkerhed at fastslå, om skaderne kunne være set ved de ovennævnte udførte tilstandsrapporter i forbindelse klagers køb af ejendommen. Det må antages at murningen/skaderne i undertaget øges væsentligt i den sidste del af undertagets levetid. Det er en fejl, at den manglende tilstrækkelige ventilation mellem diffusionstæt undertag og isolering ikke er nævnt i tilstandsrapport xx.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vedr. klagepunktet fra klager: Nedtagning af indvendig skråvægsklædninger og isolering. Opsætning af isolering med korrekt afstand til undertag, etablering af dampspærre og ny skråvægsklædning samt ny behandling af

	skråvægge/vægge ved skunk i tagetage 70.000 kr. Vedr. skader i undertaget: Nedtagning af bestående tagsten, lægter og undertag. Oplægning af nyt diffusionsåbent undertag, afstandslist, lægter samt genoplægning af nedtagne tagsten 150.000 kr. Stillads 10.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Fradrag for forbedringer ved etablering af nyt undertag 105.000 kr. Eventuelt krav om ekstra isolering i forbindelse med oplægning af nyt tag betragtes alene som en udgift til forbedring og indgår derfor ikke i overslaget.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet