

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15014

Besigtigelsesdato:	Den 11. marts 2015
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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Fugt i den underliggende tagkonstruktion, herunder fejl i tagkonstruktionen samt manglende undertag.
-----------------------------	---

	Ad. 2. Manglende udluftning i sokkel. Ad. 3. Defekt aftræk fra tørretumbler. (Punktet frafaldes ved syns- og skønsforretning, idet det ikke kan besigtiges, jf. KL). Ad. 4. Defekt tagnedløb. (Punktet frafaldes ved syns- og skønsforretningen).
Klagers påstand	Ad. 1. Det er blevet konstateret, at Decrataget er lagt omkring 2002, og at tagfladerne ligger med en hældning på ca. 11°, og er oplagt uden undertag. Der er adgang til loftet to steder – i den oprindelige bebyggelse og i fyr-/vaskerum. Der er adgang til tagrummet <u>i den oprindelige bebyggelse</u> sker gennem en lem, som er fastgjort med skruer. Adgangen til loftrummet <u>i fyr-/vaskerum</u> sker gennem en almindelig loftslem. Ved besigtigelsen af tagrummene kan der konstateres skimmelsvamp/skimmeldannelser på spær og lægter samt tegn på opfugtninger og dryp fra tagpladerne. Skimmelforholdene var værst i den oprindelige bebyggelse. Det er vores vurdering, at skaderne skyldes, at kondensdannelse på undersiden af tagpladerne, der opfugter træværket med skimmeldannelse som følge. Taget er ikke lagt i overensstemmelse med en pågældende montagevejledning fra Decra, som foreskriver, at der ved en taghældning på 11° skal lægges undertag.

Skønsmandens erklæring

Klagers påstand:

Der er som sagt ikke lagt undertag under tagpladerne i dette tilfælde, hvilket tydeligt ses ved blot at kigge ind af loftslemmen. Derudover kunne man se op i tagrummet udefra, da udhæng og udvendig beklædning ikke var færdiggjort på besigtigelsestidspunktet.

Denne skade burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, og det er således vores vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at have beskrevet ejendommens tilstand korrekt.

Der er tale om tydelige skimmeldannelser, og de manglende undertag er og har været visuelt konstaterbart på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Vi henviser endvidere til Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, side 32, hvoraf fremgår, at det anbefales, at den bygningssagkyndige medbringer "(...) *skruetrækker til eventuel afmontering af lemme og gulvrister*".

Derudover fremgår det af side 33 at "*[d]estruktive undersøgelser vil altid ligge uden for det normale eftersyn og skal honoreres særskilt*", og at *[d]estruktive undersøgelser betyder, at der skal gribes ind i konstruktionen (...)*".

Det er således vores klare vurdering, at den bygningssagkyndige tillige har forsømt sine forpligtelser ved selve besigtigelsen, idet den bygningssagkyndige ved benyttelsen af skruetrækker kunne have fået adgang til loftrummet. Denne adgang vil ikke kunne karakteriseres som et destruktivt indgreb, jf. håndbogens side 33.

Vi skal i forlængelse af ovenstående gøre i opmærksom på, at ejerskifteforsikringen som nævnt ovenfor alene dækker en del af skaden grundet forbeholdene i policen, og vores kunder har dermed et selvstændigt krav på det resterende overfor den bygningssagkyndige.

Skønsmandens erklæring

Klagers påstand:

Ad. 2.

Det kan konstateres, at der ikke umiddelbart er det antal ventilationsriste der skal til, for at der er tale om en umiddelbar korrekt fungerende udluftning af kryberummet/krybekælderen.

Ved en efterfølgende undersøgelse af kryberummet/krybekælderen kunne det endvidere konstateres, at der er en kraftig lugt af mug, og der er tydelige tegn på skimmeldannelser på undersiden af indskudsbrædderne.

Skimmeldannelser skyldes den manglende ventilation, hvilket giver skimmelsvampene de bedste vækstbetingelser.

De manglende ventilationsriste har været visuelt konstaterbare på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men det er vores opfattelse, at forholdet skulle have været beskrevet. Det er således vores vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at have beskrevet ejendommens tilstand korrekt.

I forlængelse af ovenstående henvises der til Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, side 43, hvoraf fremgår, at den bygningssagkyndige bør være særskilt opmærksomme på: "(...) *Ventilation i kryberum, herunder om ventilationsriste er åbne og placeret korrekt.*

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. BS har afvist kravet. Tagrummet blev besigtiget via loftslemmen i udhus/vaskerumsdelen, hvor der var adgang. På hovedbygningen (øst) var loftslemme skruet fast, hvilket fremgår af tilstandsrapporten. Hvor tagrummet blev besigtiget, var der ingen forhøjet fugt, jf. tilstandsrapporten, og ingen forhold, der gav anledning til bemærkninger jf. indsendt billede til Nævnet. Taghældning i loftrummet var 15,1^o, jf. billede til Nævnet. Vedrørende den fastskruede lem, har KL nu fjernet denne og opsat nyt loft og ny loftslem. Ad. 2. På side 17 i tilstandsrapporten Bygningskonstruktioner – Oplysninger til ejerskifteforsikring. 5. Terrændæk A Krybekælder A Ingen adgang til krybekælder A Ejerskifteforsikringen er blevet gjort opmærksom på forholdet og at der ikke var adgang til krybekælder, at Frida alligevel vælger at forsikre bygningsdelen uden forbehold, kan man vel ikke klandre BS for. KL har endvidere foretaget destruktivt indgreb for at finde ud af forholdet. Vi mener ikke, at BS har gjort noget, der er ansvarspådragende og afviser derfor kravet. Vi mangler en opgørelse over, hvor stor del af bygning A, der er med krybekælder, og hvor stor del der er med terrændæk.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt – solrigt – 5°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Fugt i den underliggende tagkonstruktion, herunder fejl i tagkonstruktionen samt manglende undertag.	Ad. 1. Ved syn- og skønsforretningen var der adgang til tagrum 2 steder, ved udhus/bryggers og i hovedbygningen – øst. Billede 3-4. Begge loftrum blev besigtiget, men syns- og skønsmanden tager udgangspunkt i tagrummet over bryggers/værksted, idet det var det, der blev besigtiget i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten maj 2013. Ved besigtigelse via loftslem ses, at tagkonstruktion er opbygget af en lav gitterspærkonstruktion, taghældning blev stikprøvevis målt til 14-15°. Tagdækning er Decra metaltagplader. Se billede 1-2. Tagrummet fremstår velventileret, og der ses tydelig ventilationsspalte ved kip og lysindfald/ventilationsspalter ved tagfod. Billede 5-6. Træværk ved lem fremstod hårdt og fast ved prøvestikning og fugtigheden blev målt til 13 %. Ved loftslemmen ses alu-dampspærre under isoleringen og ved supplerende løft af isoleringen i loftrummet, der ikke er en del af Huseftersynsordningens undersøgelsesmetoder, bekræftes at der er udlagt intakt dampspærre, jf. byggeskik. Billede 7. På de oprindelige spær og de noget nyere lægter bemærkes stedvis nogle grå skjolder, primært ved barkkanten på spærene. Billede 8 Skjolderne var tørre ved fugtmåling.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Skjolderne, der skønnes at være en form for skimmel, skønnes opstået pga. noget kondens på tagpladerne, der kommer over årstiden, særligt efterår/vinter. Der opstår nemt kondens på Decra tagplader, men den tidligere skønnede eternittagdækning giver også typisk en del kondens, hvorfor syns- og skønsmanden ikke kan sige, hvornår skjolderne på spær m.m. er opstået. Selvom der er tale om en velventileret tagkonstruktion, vil der opstå kondens over årstiden, der i dette tilfælde giver lidt skimmeldannelser, idet det bl.a. er fugten i udeluften, der sætter sig (kondenserer) på de koldere overflader. Syn- og skønsmanden kan ikke udtale sig om, hvilken type skimmel, der er tale om, og om det er "farligt" for personer, men omfanget af skjolder afviger ikke væsentligt fra, hvad der konstateres i tusindvis af andre tagrum, og det er syn- og skønsmandens opfattelse, at der er tale om "normale" forhold for et tagrum dækket af Decra tagplader. Syn- og skønsmanden har ikke konstateret fejlkonstruktion, f.eks. mangler undertag ikke, idet der ikke er krav om undertag ved den målte taghældning. Tagrummet på hovedbygning – øst blev besigtiget via den nye loftslem i gangen. Der er tale om et mindre tagrum pga. "midtterskillevæg" og tagrum skønnes derfor dårligere ventileret. Billede 9. Træværket fremstod hård og fast ved prøvestikning og tørt ved fugtmåling -. 13 %. Taghældning blev målt til ca. 13°, se billede 10.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Det er imidlertid syn- og skønsmandens opfattelse, at ud fra hvad BS så i tagrummet over lægter, hvor der ikke var forøget fugt eller lign., så har BS ikke haft grund til at tro, der skulle være forhold ved den 2. lem, der krævede en UN eller krav om, at lemmen skulle nedtages. BS skal kun løsne en loftslem, hvis det ses, at det kan gøres nemt og sker jævnlgt, uden at ødelægge maling, skruer m.m. Idet der ikke er loftsrums/plads til opmagasiner over lemmen – øst skønnes der ikke at være tale om en lem, der jævnlgt afmonteres, hvorfor det er korrekt som BS har beskrevet det i tilstandsrapporten. Der er derfor tale om et skjult forhold/skade i Huseftersynsordningens regi, vedrørende hovedbygning.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Der bør foretages en skimmelundersøgelse af de "hvide spær", for at vurdere, om det er en type, der er personrisiko ved. KL har etableret nyt loft, med ny tæt dampspærre mod boligen, hvorfor evt. påvirkning af indeklimaet skønnes at være minimal. Såfremt spær m.m. skal afrenses, skal taget nedtages, øverste lag isolering fjernes, spær afrenses, ny isolering udlægges og tag genmonteres. Ventilering ved tagfod forøges. Omkostninger skønnes til kr. 65.000,-
Forbedringer.	Ingen – Der er primært tale om afrensning og genopretning af komponenter.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2 – Manglende udluftning i sokkel	Ad. 2. Ved den udvendige besigtigelse kunne registreres udluftningsriste i sokler mod flisebelægning – terrasse 2 stk., 1 stk. i gavlen, samt 2 stk. bag træbeklædning på facade mod øst. Billede 14. Den ene mod vest var placeret i niveau med flisebelægning, dog med fald væk fra bygningen, den 2. sad ca. 5 cm over terræn. Billede 15. Antallet er under dagens normer, og idet 2 stk. bl.a. er delvis under/bag beklædning – billede 16 - skønnes ventilationsarealet væsentligt reduceret, ligesom der sættes spørgsmålstegn ved højden af riste og om de går under isolering i gulvkonstruktionen. Der er foretaget et destruktivt indgreb i gulvkonstruktionen i stuen og opbygning er som følgende efter at KL har lagt nyt gulv. Ca. 6 mm nyt korkgulv Dampspærre krydsfinerplade ca. 100 mm isolering forskallingsbrædder ca. 15 cm hulrum betonklaplag. Ved syn- og skønsforretningen vistes normal grundfugt ved åbning af udskæring og der målttes 15 % i træværket, hvilket skønnes normalt, billede 17-18. På grund af den lave højde på hulrummet var forholdet vanskeligt at undersøge, men de lidt mørke skjolder på underbrædder, skønnes dog ikke anderledes end hvad der vil ses på tilsvarende udførte lave, ventilerede gulvkonstruktioner, bl.a. pga. normal grundfugt fra betonklaplaget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Konklusion Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i> Syn- og skønsmanden har ikke fået forevist skimmelundersøgelse, der angiver personrisiko pga. skimmel i gulvkonstruktionen. P.t. har KL udlagt ny tæt dampspærre i forhold til tidligere gulv. Billede 19. Der skal sikres ventilation til hulrummet, hvorfor antallet af riste bør forøges og eksisterende riste gennemgås/rettes til, så ventilationen fungerer. BS burde have registreret, at 1 stk. rist var i terrænniveau mod vest samt at antallet af riste var under dagens normer, selvom han har registreret de 2 "skjulte" riste mod øst, skønner syn- og skønsmanden, at antallet bør forøges. <i>"K3 Riste i sokkel mod vest er lavt placeret i terrænniveau og antallet af riste skønnes under dagens normer.</i> <i>Note: Forholdet kan medføre nedbrudt træ i gulvkonstruktion".</i> (Hvor der p.t. er udført destruktivt indgreb sås dog ingen tegn på nedbrudt træ). Etablering af min. 3 riste og opretning/oprensning af eksisterende riste skønnes til kr. 12.500,-. Ingen.