

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15017

Besigtigelsesdato:	Mandag, den 30. marts 2015, kl. 14:00
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):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt paptag på garagen 2. Ingen ventilation i tagkonstruktionen på garagen

Klagers påstand:	1. Tilstandsrapporten er udarbejdet i februar 2013. KL overtager ejendommen september 2013. Garagetaget er stærkt utæt februar/marts 2014. Forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen har anerkendt skaden. KL's krav er dækning af selvrisikoen på 5.000 kr. 2. Paptaget på garagen er ikke ventileret. Forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen har anerkendt skaden. KL's krav er dækning af selvrisikoen på 5.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Paptaget er dækket af tjære og var helt ensartet og nybehandlet ved huseftersynet. Der var ingen tegn på utætheder. Ingen skjolder på gulv eller loft i garagen. Rapporten er retvisende, klagen afvises. 2. Ventilation af tagkonstruktionen på en garage er ikke nødvendig. Det er ikke den manglende ventilationsspalte, der er problemet, men det forhold, at der ved en senere lejlighed er monteret en dampspærre i garagen, der er det egentlige problem. Rapporten er retvisende, klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Klagen vedrører alene bygning B, der er en muret garage/udhus med fladt paptag. Se oversigtsfoto 1 og 2. Bygningen er opført i 1981 som et uisolaret, koldt lager til en lokal murermester. Garagen er senere efterisolaret med 100 mm mine-

	raluld, dampspærre og trælofter. Bygningens areal er 62 m2.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Utæt paptag på garagen
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Tagkonstruktionen er dækket af tagpap, der er tjæret over hele overfladen. Taget ses med enkelte dampbuler og områder med lunger og vandansamlinger. Ved skønsforretningen ses op til ca. 10 -12 mm vand på et areal på ca. 3-4 m² af taget. Omkring samlinger og ved hjørner ses krakeleringer i overfladebehandlingen, men taget vurderes umiddelbart at være tæt. Se foto 3 og 4. Loft, isolering og damspærre er fjernet i garagen og konstruktionen har stået åben i cirka ét år. Konstruktionen er tydeligt opfugtet og utæthederne har stået på gennem en længere periode. Flere bjælkespær er rådskadede og tagkrydsfinéren er gennemblødt. Se foto 5 og 6.
Ad 1. Konklusion:	Paptaget er tjærebehandlet og på baggrund af de relativt få krakeleringer der ses ved skønsforretningen, vurderes det sandsynligt, at taget var overfladebehandlet kort tid forinden, at tilstandsrapporten blev udarbejdet. Eventuelle utætheder i tagdækningen vil, pga. den indbyggede damspærre, ikke nødvendigvis medføre fugtskjolder på loftet. Det vurderes derfor at være sandsynligt at utæthederne i tagkonstruktionen <i>ikke</i> har kunnet iagttages ved huseftersynet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Utæthederne er ikke anført i rapporten. På baggrund af ovennævnte er der ikke

	grundlag for at fastholde, at den manglende registrering beror på forsømmelser i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden kan udbedres ved at udskifte de rådskadede bjælker og skadede tagplader, forinden pålægning af nyt tagpap. Nyt tagpap vurderes at kunne pålægges for ca. 30.000 kr, incl. moms. Reparationen i den underliggende trækonstruktion vurderes at kunne udføres for ca. 20.000 kr, incl. moms. I alt ca. 50.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Tagpaptaget vurderes at være det originale paptag fra ejendommens opførelse i 1981. Restværdien fastsættes til ca. 20 % jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001, SfB (47)-6, almindelig vedligehold/moderat miljø. Forbedringsandelen for paptaget udgør således ca. 80 %, svarende til 24.000 kr. Udbedringen af skaden i den underliggende konstruktion er ren reparation. Forbedringsandelen sættes til 0%. Den samlede forbedringsværdi er således ca. 24.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Ingen ventilation i tagkonstruktionen på garagen
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Paptaget er opbygget uden ventilation. Tagkonstruktionen har været isoleret med 100 mm mineraluld, oplagt mellem bjælke-spær/kiler på ca. 200 mm's højde. Der har været et ca. 75 - 100 mm lukket hulrum indbygget i konstruktionen. Spær og tagkrydsfinér har <i>ikke</i> været opfugtet som følge af den manglende ventilationsspalte. Konstruktionen er opfugtet som følge af det utætte tag, men der ses ingen skjolder, misfarvninger eller andre spor efter kondens i de øvrige dele af tagfladen. Hulrummet i tagkonstruktionen har været helt lukket, taget er relativt ringe isoleret og garagen er uopvarmet. Det kan <i>ikke</i> slutes at der vil opstå et fugtteknisk problem, hvis konstruktionen ikke ventileres. Der ses ingen skjolder udenfor de områder, der er opfugtet som følge af utætheden i taget. Såfremt den manglende ventilation af tagkonstruktionen skulle have en byggeteknisk betydning, ville der dannes kondensfugt, jævnt fordelt over hele tagskiven og deraf følgende misfarvning eller skimmelsvamp på undersiden af tagkrydsfinéren. Der kan ikke konstateres sådanne misfarvninger og fugtforholdene har tilsyneladende været i balance uden ventilation af tagkonstruktionen. Der kan således ikke påvises fejl ved konstruktionen.
Ad 2. Konklusion:	-

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den manglende ventilation af tagkonstruktionen er ikke anført i rapporten. På baggrund af ovennævnte er der ikke grundlag for at fastholde, at den manglende registrering beror på forsømmelser i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det frarådes at ændre konstruktionen da øget ventilation eller øget isolering vil forrykke en fugtteknisk balance, der før ændringen fungerer fint. Der er således risiko for at en ændring tværtimod <i>skaber</i> et problem, trods intentionen om det modsatte.
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger