

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15.018

Besigtigelsesdato:	Den 16.04.2015
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der klages over den manglende ventilation af tagrum, og der er skimmelvækst på undertaget.
-----------------------------	---

Klagers påstand:	Ad. 1. K.L. overtog ejendommen den 1. juni 2014 og rettede ved mail af 26. august 2014 henvendelse til ejerskifteforsikringsselskabet med en skadesanmeldelse vedrørende konstaterede skader på husets undertag. K.L. havde konstateret massiv vækst af skimmelsvamp på underside af undertaget på spidsloftet. Huset er opført i 1921 som en bungalow med fuld kælder, men i 2001 er der sket en ombygning og påsat 1. sal som en mansard etage med tegltag. Ejerskifteforsikrings taksator har besigtiget de anmeldte skader, og der er endvidere foretaget en skimmelsvampanalyse, jf. vedlagte rapport fra skimmelsvampefirma, som bekræfter, at der er skimmelsvamp på undertaget, og at der mangler ventilation af loftrummet. Efter besigtigelse af undertaget kan det konstateres, at isoleringen ud mod undertag er meget synligt, og skimmelbelægning kan ikke være opstået efter K.L.'s overtagelse af ejendommen, men efter vores opfattelse også var til stede på tidspunktet for den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen i oktober 2013. Forholdet burde være nævnt med K3. På spidsloft er der isoleret helt ud mod undertag, hvilket forhindrer ventilation af konstruktionen. Endvidere er der ikke monteret ventilationsstudse i undertaget, som netop skulle give den nødvendige ventilation af tagrummet. Kravet udgør i alt kr. 13.044,40.
Skønsmandens erklæring	
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Ved B.S.' besigtigelse af ejendommen den 16.10.2013 vurderede B.S., at tagkonstruktionen var udført med uventileret undertag.

	Der var ingen tegn på skimmelforekomster på spærkonstruktionen og på undertaget i spidsloftet. Tagkonstruktionen havde på dette tidspunkt fungeret i ca. 12-13 år, med den nævnte opbygning, konstruktion, herunder isolering og undertagsløsning. Da der ikke var tegn på skader, lagde B.S. til grund, at dampspærren var tæt, og i al fald så tæt, at de små mængder fugt, som på grund af evt. diffusion gennem dampspærren måtte/kunne trænge fra bygningens indre og ud på spidsloftet, blev fjernet ved, at fugten kunne diffundere videre gennem undertagsmaterialet. BS har således ikke påtalt eller afgivet karakterer for "manglende ventilation", i form af ventilationsstudse i undertaget. Der var ingen tegn på svigt eller fugtforhold i konstruktionen, eller skader i udvikling, der berettigede til karaktergivningen K3 som K.L. anviser. B.S. har fulgt håndbogen og dens anvisninger. Derudover havde K.L. kendskab til skimmelforekomster på undertaget lige over loftlemmen i forbindelse med sin besigtigelse den 13.02.2014, jf. mail fra K.L. til B.S. Dvs. før K.L. købte huset.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 10° C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Der klages over den manglende ventilation af tagrum, og der er skimmelvækst på undertaget.	Ad. 1. Bygningen er oprindeligt opført i 1929. I 1999-2001 er der tilbygget/opført en ny tagetage (mansard-konstruktion), se billede Ved besigtigelsen i tagrummene ses, at tegltaget er udført med undertag, som skønnes diffusionsåbent jf. type. Der bemærkes en del mørke skjolder og misfarvning på selve undersiden af undertaget, men intet på selve spær, gangbro eller andre konstruktioner/materialer i tagrummet, se billede 3-4. Fugtigheden i spær og ved undertag blev målt til 9-10%, hvilket er tørt. Billede 5. Isoleringen ved tagfod i tagrummet ses ført ud til undertaget uden evt. ventilations-sprækker/mulighed og ved kippen er der ligeledes kun minimale ventilationsmuligheder, idet undertaget flere steder er ført over kip. Selvom der er tale om et diffusionsåbent undertag, er det i dag et krav, at selve tagrummet skal ventileres, f.eks. med ventilationsstudse i undertaget, idet "diffusions-effekten" kun kan virke hurtigt nok ved skråvægge o.lign, hvor isolering rører undertaget, men ikke i tagrum og skunkrum, hvorfor disse skal ventileres på normal vis. Undertaget skønnes oplagt jf. datidens normer, idet krav om ventilationsstudse i diffusionsåben undertage først er kommet sidst i nullerne (2006-2010).
Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Konklusion.

Årsagen til misfarvninger kan være vanskelige at skønne, idet manglende ventilation (studse) medfører, at det kan komme fra, dels lidt normal kondens over årstiden, dels suppleret med indvendig rumfugt fra utætheder ved dampspærre ved spot- og lignende over badeværelset (det fugtige rum). Se billede 7-8.

Misfarvningerne var tydeligst i den ende af tagrummet, der er over badeværelset.

Derudover oplyste K.L., at ventilatoren p.t. var defekt og kun virkede nogle gange, hvilket ligeledes vil medføre ekstra rumfugt op i badeværelset fra utæthederne i dampspærren ved spot m.m.

K.L. har fået udført biologisk undersøgelse der viser, at de mørke skjolder er skimmelvækst.

Der bør monteres ventilationsstudse i undertaget, og dampspærre eftergås ved spot m.m., over badeværelset samt ventilationen udskiftes.

Undertaget bør ligeledes afrenses for skimmel.

Fejl og forsømmelser.

B.S. burde have registreret, at ventilationen af tagrummet er under dagens normer.

Forholdet burde være noteret i tilstandsrapporten med henholdsvis karakteren K1 eller K3.

Hvis B.S. ikke konstaterede skjolder/misfarvning m.m., og der i dette tilfælde er tale om en nyere konstruktion, med heraf skønnet tæt dampspærre (p.t. alu-kraft) vil karakteren K1 og følgende tekst være korrekt.

Skønsmandens erklæring

Fejl og forsømmelser.	<i>"K1: Ventilation af tagrum er under dagens normer, idet der ikke ses ventilationsstudse i undertaget.</i> <i>Note: Konstruktion/træværk m.m. var tørre ved fugtmåling, og der ses ikke tegn på skade/skjolder m.m., hvorfor tagrummets ventilation skønnes tilstrækkelig".</i> Hvis B.S. ser skader – større skjolder eller tegn på skimmelvækst vil karakteren K3 være korrekt. <i>"K3: Ventilation af tagrum er under dagens normer, og der ses skjolder/misfarvning på undertaget.</i> <i>Note: Forholdet kan medføre nedbrydning/skimmel m.m. i tagrummet, og bør eftergås".</i> Det er vanskeligt for syn- og skønsmanden at vurdere, i hvilket omfang, der har været skjolder på undertaget ved B.S.' besigtigelse i oktober 2013, bl.a. med henvisning til defekt ventilator fra badeværelset, men idet K.L. har oplyst, at de bemærkede skimmel/skjolder på undertag over loftlemmen ved besigtigelsen i februar 2014 skønnes der at have været skjolder i et vist omfang, hvorfor karakteren skulle være K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til montering af ventilationsstudse i undertag skønnes til kr. 3.500,-. Omkostninger til afrensning af undertaget skønnes til kr. 15.000,- inkl. moms.
Forbedringer.	Ingen, der er ikke tale om forøget levetid af konstruktioner.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.