

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16079

Besigtigelsesdato:	21. juli 2016.
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 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:	1. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen over det gamle hus. Ej tætsluttende loftlem.
Klagers påstand:	Skimmelsanering i loftrum. Etablering af ventileret tagkonstruktion.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ejendommen er gennemgået visuelt. Ved besigtigelserne den 01.06.2013 og 07.01.2014 var der ifølge BB ingen tegn på skader som følge af mangelfuld ventilation.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, letskyet, +20°C.
Øvrige forhold:	Der er oplyst 2 besigtigelser – 01.06.2013 og 07.01.2014. Besigtigelsen den 07.01.2014 skete med henblik på udfærdigelse af en allonge til tilstandsrapporten. Denne allonge er imidlertid ikke registreret i systemet, idet tilstandsrapportens udløbsdato var 01.12.2013.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion.	Tag og tagkonstruktion er oplyst renoveret i år 2000. Der blev oplagt ny tagbelægning af betontagsten og med undertag af Sarnafil, som er et diffusionsåbent undertag. Skråvæggene er efterisolerede og isoleringen er i direkte kontakt med undertaget. Isoleringen i tagkonstruktionen følger hanebåndsloftet. Undertaget går til tagkip. Skråvægge over hanebåndene er ikke isolerede. Ventilationen i tagrummet er mangelfuld. Der er ingen ventilation langs skråvæggene og der er ingen ventilationsåbninger til hanebåndsloftet. Loftlemmen er ikke tætsluttende. Dette øger risikoen for, at varm rumluft trænger op i loftrummet og forvolder skade. I loftrummet ses, at der er skimmelbelægninger på den synlige del af undertaget. Det fremgår af sagens bilag 5, at dampspærren ikke er lufttæt. Dette medfører, at varm luft trænger op i det kolde hanebåndsloft, hvor det kondenserer og øger risikoen for fugtskader.
Ad 1. Konklusion:	Den massive skimmelvækst er sundhedsskadelig. Undertaget skal skimmelafrenses og der skal etableres effektiv ventilation af hanebåndsloftet. Der skal etableres effektiv tætning af loftlemmen..
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er mere end 3 år siden, at tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det er et uafklaret spørgsmål, om der på besigtigelsestidspunktet har været synlige tegn på skader som følge af mangelfuld ventilation. BB oplyser, at der ikke var skimmelvækst på undersiden af undertaget ved hans besigtigelser. Han fugtmålte ikke tagkonstruktionen, men der var ingen tegn på opfugtet konstruktion.

	Skimmelvæksten kan have årsag i ændrede brugervaner. Hvis tagetagen over det gamle hus ikke har været beboet eller kun let opvarmet og med beskeden fugtproduktion, kan skimmelvæksten være opstået inden for en relativ kort periode, hvis tagetagen har fået ændring i beboelsen og brugervaner. På trods af ovennævnte bemærkninger, er det dog skønsmandens vurdering, at BB har begået en fejl ved ikke at registrere den manglende ventilation og den utætte loftlem.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	1.0 Tagkonstruktion. 1.11 Ventilation K3. Ventilationen i tagkonstruktionens hanebåndsloft er utilstrækkelig. Endvidere er loftlemmen ikke tætsluttende. Note: Ud over varmetabet øger en ej tætsluttende loftlem risikoen for fugtskader i loftrummet. Den mangelfulde ventilation og den luftutætte loftlem øger risikoen for skimmelvækst på undertag og spær i hanebåndsloftet. Skimmelvækst kan være sundhedsskadelig.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udbedringsomkostningerne til afrensning af undertag i loftrum og etablering af ventilationshætter langs rygningen samt tætning af loftlemmen skønnes til kr. 40.000,-.
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører en egentlig forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt.	Ingen bemærkninger.