

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 17016

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 18. april 2017
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

d.	
----	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende ventilation af tagrum er ikke nævnt i tilstandsrapport.
Klagers påstand:	Efter KL overtog ejendommen, fik KL en kæreste med håndværkerbaggrund, som kunne konstatere at der var fugtmisfarvninger overfladeskimmel på flere taglægter i tagrum, som følge af manglende ventilation.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har taget forbehold for fuld besigtigelse af tagrum, da tagrum kun har kunnet besigtiges fra loftlem, som følge af manglende gangbro (forbehold beskrevet i tilstandsrapportens bemærkningsafsnit pos 2). Ved BB's besigtigelse den 23.maj 2016 kunne der ikke konstateres fugtmisfarvninger eller overfladeskimmel. BB påstår at der ikke er ventilation ved tagfod, da taget ventileres via diverse utætheder ved samlinger mellem skiffereternitplader. BB konstaterede ved sin efterfølgende besigtigelse efter KL's klagefremsendelse, at tagfladen var blevet afrenset og overfladebehandlet. BB påberåber at netop dette har medført at diverse utætheder i tagfladen derved er blevet lukket af overfladebehandlingen, hvorved tagrummet ikke længere bliver ventileret. På denne baggrund er der derfor opstået kondensdannelser, der har resulteret i fugtmisfarvninger og overfladeskimmel på taglægter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solrigt og let vind med temperatur omkring 5 -6 grader.
Øvrige forhold:	KL har fået afvist dækning af sit ejerskifteforsikringsselskab Tryg, med den begrundelse, at Tryg har en klausul om, at forhold den bygningssagkyndige har anført i bemærkningsafsnittet pos 2 i tilstandsrapporten, for ikke at kunne besigtige, ikke er omfattet ejerskifteforsikringen. SS vil i denne forbindelse ikke undlade at gøre opmærksom på, at denne klausul er en klar ulovlig overfortolkning, da den ikke er i overensstemmelse med Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Da denne ulovlige fejlfortolkning har været anvendt hos flere ejerskifteforsikringsselskaber, vil SS derfor ikke

	undlade at gøre opmærksom på, at der netop i maj 2015, på foranledning af Justitsministeriet, blev rundsendt skade – information 22/15 fra Forsikring og Pension til samtlige forsikringsselskaber med dækninger indenfor ejerskifteforsikringer. Citat af side 3 af 7 nederst: Bygningsdele, der konstruktionsmæssigt er utilgængelige Hvis en bygningsdel ikke har kunnet besigtiges af konstruktionsmæssige grunde (fx krybekælder uden lem, lukket paralleltagkonstruktion) kan der <u>ikke</u> på denne baggrund tages et gyldigt forbehold for bygningsdelen. Ved bygningskonstruktioner, der er udført uden mulighed for besigtigelse, og i det omfang en sådan konstruktion er normal, er den skjulte konstruktion netop den risiko, ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig.
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Manglende ventilation af tagrum er ikke nævnt i tilstandsrapport.	Foto 1: Ejendommen Skolesvinget 5, 4771 Kalvehave Ejendommen er opført i 1961 – Fuldmuret-Gitterspærskonstruktion med ca. 25 graders hældning og tagdækning af skiffereternit tagplader.(der er ikke anvendt undertag, hvilket ikke var foreskrevet ved husets opførelse, men udføres i dag ved skiffereternittage under 34 grader) Foto 2: Loftlem er en tidstypisk lem uden tætningslister og må anses for at være utæt for opstigende varm og fugtig rumluft, hvorved der er risiko for skadelig kondensdannelse i tagrum i vinterhalvåret.. Anført i tilstandsrapporten under pos 9.4: K1 Loftlem er utæt. - Note: Der kan ikke konstateres skade. Foto 3: Der er ingen gangbro i tagrum, hvorved tagrum kun kan besigtiges fra loftlem. Anført i tilstandsrapportens bemærkningsfelt pos 2: <i>Tagrum er besigtiget fra loftlem i begrænset omfang (ca. 3 meter fra adgangslem) på grund af manglende gangbro.</i> Anført i tilstandsrapportens skadesbemærkninger pos 1.14: K1 Der mangler en stabil hævet gangbro i tagrum Note: Der bør være en gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen. Foto 4: Umiddelbart over den utætte loftlem kan der konstateres den største koncentration af fugtmisfarvninger og overfladeskimmel i taglægter. De fugtbetingede skader bærer præg af at have været til stede gennem mange år. Foto 5: Langs tagfod/udhæng er der ikke udført den normale ventilationsspalte. Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten.

	Foto 6: Taglægter på tagflade mod vest (solbeskinnet tagflade) er træværk frisk og stort set uden fugtmisfarvninger. Foto 7: Fugtmåling i fugtmisfarvede taglægter over loftlem, viser en relativ fugtighed på 19,1% Hvilket ikke er unormalt for årstiden og et stykke under det kritiske fibermætningspunkt (26 – 28 %) hvor der ved vedvarende fugtbelastning vil ske trænedbrydning. Fugtmisfarvningerne og overfladeskimlen indikere dog, at der i perioder af vinterhalvåret har været betydelige fugtophobninger. Hvilket primært er en konsekvens af den manglende ventilation i tagrummet. Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten. Foto 8: Ved udvendig besigtigelse ved tagkant, kan det visuelt konstateres, at der ikke er udført ventilationsspalter for ventilation af tagrum. Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten. Foto 9: Det kan visuelt konstateres, at der ikke er udført ventilations ventiler i gavle. Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten. Foto 10: KL har efter overtagelse af ejendommen udført et hul i nordgavlen for tilslutning af aftræk for emhætte. Gavlen er lige som sydgavlen, uden ventilationsventiler. Foto 11: KL har efter overtagelsen foretaget afrensning af tagdækning for mosbegroninger og fået overfladebehandlet denne. Anført i tilstandsrapporten under pos 1.1: K3 Tagflader er alge- og mosbegrøede mod øst. Note: Der er risiko for løft af samlinger. Tagbelægningen vurderes at have begrænset restlevetid.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens overbevisning, at de i dag konstaterbare fugtbetingede skader er sket over tid, siden husets opførelse. Det er ikke unormalt at taglægter og spær gennem tiderne bliver fugtmisfarvet i et vist omfang, som følge af større fugtbelastning i vinterhalvåret – uanset om tagrummet er normalt ventileret. I det aktuelle tilfælde må omfanget og udbredelsen af de fugtbetingede skader dog anses at være lidt større end hvad der kunne forventes ved et normalt ventileret tagrum. Det er skønsmandens overbevisning, at såfremt der blev etableret de normale gængse ventilationsspalter ved tagkant langs hele husets længde, samt et par

	ventilationsriste i gavle, vil der kunne opnås en tilfredsstillende ventilation i tagrummet, der vil kunne hindre yderligere udvikling i de i dag konstaterbare fugtmisfarvninger og overfladeskimmel. Hvilket ligeledes vil hindre de kraftige kondensdryp fra tagflade, som KL har oplevet. En gængs samlet ventilationsåbning til tagrummet vil være ca. 1/500 af husets grundareal (ca. 2040 cm²). Hvilket vil kunne opnås ved etablering af en ventilationsspalte på ca. 1 cm langs hele tagkanten i begge sider. Herudover kan det anbefales at etablere 2 stk. murventiler i hver gavl. Det er skønsmandens overbevisning, at tagkonstruktionens træværk – og isolering ikke er nedbrudt, eller beskadiget i et omfang der kræver udskiftning, men blot en overfladebehandling af en effektiv grundingstræbeskyttelse (eksempelvis Boracol, eller Gori 22/7)
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering af BB har begået fejl ved ikke at have gjort bemærkninger til tagrummet manglende ventilation. Begrundelse: • Det er visuelt observerbart udefra, at der ikke er ventilationsspalter til tagrum. • Det er visuelt observerbart indefra loftlem, at der ikke er ventilationsspalter til tagrum. • Netop ventilation af lukkede rum, er et forhold det forventes at en bygningssagkyndig har specielt fokus på. • Erfaringsmæssigt er skiffereternittage mindre utætte ved pladesamlinger, hvorved tagrummet her ofte kræver mere ventilation i form af ventilationsspalter og riste. • Selvom en bygningssagkyndig besigtiger tagrum i sommerhalvåret, hvor der ikke kan forventes at optræde fugt, bør der være særlig opmærksomhed på fugtspor, der giver indikation på mangelfuld ventilation.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering, at forholdet eksempelvis kunne have været beskrevet som flg.: K3: Der kan ikke konstateres at være udført ventilationsåbninger til tagrum. Note: Manglende ventilation til tagrum med tæt skiffertag kan ofte føre til kraftig kondensdannelser i vinterhalvåret, der kan medfører fugtbetingede skader i træværk. Hvilket der også forekommer spor af, selv om det ved besigtigelsen (23.5.2016) ikke kan måles unormal opfugtning.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens overbevisning, at tagkonstruktionens træværk – og isolering ikke er nedbrudt, eller beskadiget i et omfang der kræver udskiftning, men blot en overfladebehandling af en effektiv grundingstræbeskyttelse (eksempelvis Boracol, eller Gori 22/7) af angrebet træværk i tagflade – primært mod øst. En gængs samlet ventilationsåbning til tagrummet vil være ca. 1/500 af husets grundareal (ca. 2040 cm²). Hvilket vil kunne opnås ved etablering af en ventilationsspalte på ca. 1 cm langs hele tagkanten i begge sider. Herudover bør der etablere 2 stk. murventiler i hver gavl. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kan udbedres for ca. kr. 10.000
Ad1. Forbedringer:	Da forholdet burde have været til stede, er der ikke tale om forbedringer. (0 %)
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen