

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17125

Besigtigelse den:	28. november 2017 kl. 10.30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Ikke til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
4. december 2017	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlkonstruktion/kondensproblemer vedr. isolering ud mod tag/undertag.
Klagers påstand:	Klagers krav: Skadeserstatning til hindring af fugt- og kondensproblemer i tagkonstruktionen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige afviser kravet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Som følge af, at indklagede ikke mødte til aftalt tid, blev indklagede kontaktet telefonisk, og han meddelte, at han ikke kom til syn og skøn, som derfor kunne foregå uden indklagedes deltagelse. Det blev telefonisk aftalt, at indklagede skriftligt skulle meddele syns- og skønsmanden, at han ikke deltog, - (dette er dog d.d. endnu ikke sket). Herefter blev Disciplinær- og Klagenævnet kontaktet telefonisk, og der var enighed om, at syn og skøn kunne foretages, selvom indklagede ikke var til stede, og at dette skulle noteres i sagen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
1. Fejlkonstruktion/kondensproblemer vedr. isolering ud mod tag/undertag.	Tagkonstruktionen har ca. 45 gr. taghældning, og tagbelægningen er udført i tegl med undertag og isolering i tagkonstruktionen fra skunk og til kip øverst over hanebånd i uopvarmet tagrum. I tagetagen er der en varm skunk/uisoleret beklædning ind mod skunk, og der er dampspærre ved isolering, som vender ud mod skunken. Isolering under taget i uopvarmet tagrum er udført mellem spærene, og slutter ikke særlig tæt, og der er ikke beklædning eller dampspærre ved isolering ud mod tagrummet. Ved at bøje isoleringen lidt til side kan der konstateres, at isoleringen ligger ud mod undertaget, og der kan måles 38 % fugt i isoleringen. Da undertaget er meget vådt, er det vanskeligt at se, om den anvendte undertagstype er diffusionsåben. Isoleringen kan måles til ca. 175 mm. Der er ventilationsriste foroven til tagrum - tæt på kip. På trægulvet i tagrummet er der flere fugtpletter og fugtskjolder. Der kan ikke måles fugt i trægulvet ved fugttjek.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at de konstruktionsmæssige udførelsesforhold vedr. isolering ved undertaget bør undersøges nærmere af professionel rådgiver, som kan give forslag til udbedring af forholdene, så der ikke opstår kondensskader, bl.a. som registreret i det uopvarmede tagrum. Det er min vurdering, at der herefter bør indhentes to tilbud for udbedring problemet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der anført "Ingen bemærkninger" til pkt. A1 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten. Under "Bemærkninger" pkt. 2 (til spørgsmålet: Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Anføres: JA - til bygning A. "Grundet bygningens højde er taget kun besigtiget 3 meter fra terræn. Der er opsat isolering mellem spærene, derfor er tilstødende bygningsdele ikke besigtiget. Der er ikke mulighed for besigtigelse af

	ventileret gulvkonstruktion." I tidligere tilstandsrapport af 12.12.2005 er anført: A 8.10 K3 (undertage/understrygning): "Undertaget er udført af diffusionsåbent materiale, men der er kondens på oversiden af isoleringen." Under "Bemærkninger" pkt. 2 (til spørgsmålet: Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Anføres: JA - til bygning A. "Grundet bygningens højde er taget kun besigtiget fra terræn. Der er opsat isolering mellem spærrene, så undersiden af taget ikke kan besigtiges. Der er ikke adgang til skunkrum overalt. Der er ikke mulighed for besigtigelse af ventileret gulvkonstruktion." Iflg. håndbogen skal tidligere tilstandsrapporter gennemgås fordi: "Oplysninger i gamle rapporter kan være relevante, hvis de er af væsentlig karakter, men ikke kan afklares ved eftersynet på ejendommen." Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført: Pkt. A 1 UN: I tidligere tilstandsrapport fra 12.12.2005, er anført: A 8.10 K3 (undertage/understrygning): "Undertaget er udført af diffusionsåbent materiale, men der er kondens på oversiden af isoleringen." Note: Det skal undersøges, om problemet med fugt/kondens mellem isolering og undertag stadig er eksisterende, og i bekræftende fald hvad der er årsag til problemet, bl.a. om undertaget er diffusionsåbent. Det skal bemærkes jf. oplysninger i sagen, at den tidligere K3 karakter (i tilstandsrapport af 12.12.2005), var bekendt af klager forud for handelens indgåelse. Der henvises bl.a. til klagers skrivelse af 17. juli 2017 og skadeskonsulentrapport, der er udarbejdet for Topdanmark.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der henvises til, at oven for anførte UN under punktet Fejl og forsømmelser. Se også under Konklusion, hvor der er anført, at der bør indhentes to tilbud.
Ad 1. Forbedringer:	Ud fra det oven for anførte, kan forbedringer ikke angives.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet