

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18002

Besigtigelse den:	22. februar 2018 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:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
5. marts 2018	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende vedhæftning af tagstensbinder på grund af rust m.v. Der er ingen tagstensbindere i skunkrum, og der er ikke taget stilling til, om der er tagstensbindere ved skråvægge. Forholdet er mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten. Svampedannelser/råd på spær og lægter. Ikke beskrevet i rapporten. Montageskum anvendt til tætning. Forholdet om montageskum til understrykning er ikke beskrevet i rapporten. Kraftig opfugtning af spær og lægter, og taget er flere steder utæt, så der kommer regnvand ind i boligen. 2. Manglende ventilation af tagkonstruktionen/tagrummet. Ikke beskrevet i rapporten. Manglende beskrivelse af utætheder ved skunklemme, loftlem og dampspærre. Som følge af manglende ventilation giver det opfugtning i tømmer og lægter. Ikke omtalt i rapporten. Bemærk, klagers punkter 1, 4, 5 og 6 er behandlet samlet under ovenstående pkt. 1. Klagers punkter 2 og 3 er behandlet samlet under ovenstående pkt. 2.
Klagers påstand:	Udbedring af alle klagepunkter, overslag 175.000-250.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Mest tørvejr
Øvrige forhold:	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
1. Manglende vedhæftning af tagstensbindere, på grund af rust m.v. Der er ingen tagstensbindere i skunkrum, og der er ikke taget stilling til, om der er tagstensbinder ved skråvægge. Forholdet er mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten. Svampedannelser/råd på spær og lægter. Ikke beskrevet i rapporten. Montageskum anvendt til tætning. Forholdet om montageskum til understrykning er ikke beskrevet i rapporten. Kraftig opfugtning af spær og lægter, og taget er flere steder utæt, så der kommer regnvand ind i boligen.	Boligen er opført som et dobbelthus, hvor klagers bolig er i halvdelen længst mod syd. Tegltaget vurderes at være fra husets opførelse i 1934, taghældningen er registreret til ca. 45 gr., og der er lidt svaj forneden på taget ved udhænget. Ved den udvendige besigtigelse af tegltaget kan der konstateres nedennævnte ved brug af kikkert pga. at taget er ret højt over terræn, så stigen ikke kan nå helt op. Flere tagsten vipper, bla. under tagvindue mod vej. Klager har her forsøgt at tætnes taget med en blød fuge, der dog ikke slutter tæt. Der er nogle steder tætnet med mørtel, bla. på taget ved kvistvindue mod vest. Der er stedvist revnedannelse i ryggningsunderstrykning ved kip og ved grater ved valm. Enkelt tagsten er revnet ved grat mod vej, og der er en skadet ryggningssten ved grat mod vej. Ved besigtigelse af tagrum og skunk kan der flere steder konstateres afskalninger og revnedannelser i understrykning, der er bindere, som er i stykker, og der er steder, hvor bindere helt mangler, bla. i skunk i spærfag mod vej - længst hen mod nabo i dobbelthuset. Der er enkelte steder i tagrum, hvor utætheder i tegltaget kan konstateres ved direkte lysindfald. I tagrum og skunk kan der konstateres høj fugtighed. I tagrum, hvor der er en løs plade og løse brædder at stå på, kan der ved tjek måles 48 % fugt i lægter. Og i skunk, bla. mod have, kan der ved tjek måles 45 % og 50 % fugt i lægter og 28 % fugt i spær. Mod vej kan der ved tjek måles 26 % fugt i spær. Relateret til den høje fugtighed ses der flere steder skimmeldannelser på spær og lægter, bla. i skunk mod vej, og der er mørke aftegninger - specielt på lægter - i forbindelse med den kraftige opfugtning. I boligen har de fugtige forhold fra bla. utætheder i taget medført vandindtrængning ved loft i stue, hvor der af klager vises fugtstriber på væg i stue ved ydervæg og ved bjælke i stue, hvor klager har fjernet en skillevæg. I tagetage anviser klager fugtskjolder på loft, bla. i soveværelse og i værelse mod vej ind mod nabo i dobbelthuset.

	Klager oplyser, at boligen er blevet malerbehandlet indvendigt efter overtagelsen. Ved fugtaftegningen indvendigt i boligen kan der ikke måles fugt ved syn og skøn. Klager oplyser, at det er 3 uger siden, at der har været vandindtrængning i stuen.
Ad 1. Konklusion:	Det er nødvendigt at foretage: - Tætning/reparationer vedr. tegltaget. - Reparation af synlig understrygning, tætning ved rygninger i kip og ved grater. - Reparation af enkelte huller i taget. - Reparation af synlige forhold vedr. bindere. - Behandling af skimmel/reparation af forhold vedr. fugtskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der vedr. klagepunkt anført: A 1.1 Tagbelægning/rygning K1: "Der er flere tagsten, hvor binderne ikke er fastgjort til lægterne specielt på vestsiden i tagrummet. Note: Manglende fastgørelse af tagstenene kan give anledning til at tagstene forskubber sig. Da taget har ligget på ejendommen siden 1934 og er med understrygning, skønnes det ikke at der er nærliggende risiko for at tagstenene er løse. K1: Tagstenene omkring tagvinduerne ligger lidt uregelmæssigt." A 1.8 Spær og lægter K1: "Der er kondensaftegninger på spær og lægter. Note: Der er ikke konstateret følgeskader p.g.a. kondens ud over aftegninger på spær og lægter." A 1.10 Undertage/understrygning K1: "Der er stedvis nedfalden understrygning i skunke og i tagrummet Note: Understrygning med mørtel skal jævnligt gennemgås og vedligeholdes." Det er min vurdering, at konstateringen af bindere, der ikke er fastgjorte skulle have haft karakteren K3: A 1.1 K3: I skunk og tagrum kan der flere steder konstateres bindere, der er i stykker, mangler og ikke sidder fast. Note: Mangelfulde bindere/vedhæftning af bindere giver risiko for revnedannelse i understrygningen/forskubning af tagsten med deraf følgende risiko for fugtskader i underliggende konstruktioner. Det er ikke min vurdering, at indklagede kan tage stilling til forhold, der ikke kan ses, - bla. ved skråvægge. Det er min vurdering, at konstateringen af understrygning, der har løsnet sig/mangler skulle have haft karakteren K3, - specielt i forbindelse med de mangelfulde bindere: A 1.10 K3: Der kan flere steder konstateres afskalninger og revnedannelse i understrygning.

	Note: Afskalning og revnedannelse i understrygning kan medføre risiko for fugtskader i underliggende konstruktioner. Det er ikke min vurdering, at den anvendte skumtætning/reparation med skum ved understrygningen bærer præg af opfugtning. Der kunne ved tjek heller ikke konstateres fugt i reparationen med skum. Jeg kan ikke med bestemthed kan sige, at skader ved rygning understrygning og revnet tagsten og skadet rygningsten har været til stede ved udførelse af tilstandsrapporten den 26.08.2015. Jeg kan heller ikke bestemt sige, hvordan fugtforholdene i tagkonstruktionen og skunke har været ved udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vedr. udbedring af bindere og understrygning er det min vurdering, at der bør indhentes tilbud. Montering af nye bindere kan bla. medføre yderligere skader i understrygningen.
Ad 1. Forbedringer:	I henhold til ovenstående, kan forbedring ikke vurderes.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
2. Manglende ventilation af tagkonstruktionen/tagrummet. Ikke beskrevet i rapporten. Manglende beskrivelse af utætheder ved skunklemme, loftlem og dampspærre. Som følge af manglende ventilation giver det opfugtning i tømmer og lægter. Ikke omtalt i rapporten.	I tagrum er der flere steder isolering, som ligger ud mod selve tegltaget. Ved besigtigelse udvendigt kan der ikke konstateres ventilation fra udhæng, og tegltaget er tætnet med mørtel ved udhæng. Den eneste synlige ventilation til tagrum er et metalrør i taget mod vest længst hen mod nabo i dobbelthuset, - forholdsvis tæt på kip, røret skønnes til ca. 10 cm i diameter. Klager har tætnet lemme med fugemasse.
Ad 2. Konklusion:	Det er nødvendigt at etablere tilstrækkelig ventilation af tagrum for at undgå fugtskader, der relaterer til den mangelfulde ventilation.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke registreret fejl i tilstandsrapporten vedr. mangelfuld ventilation. Det er min vurdering, at den mangelfulde ventilation af tagrum og skunk skulle have været anført i tilstandsrapporten: A 1.11 K3: Der er manglende tilstrækkelig ventilation af tagrum og skunk. Note: Manglende

	tilstrækkelig ventilation af tagrum medfører risiko for fugtskader, bla. skimmelskader. Det er min vurdering, at utætte lemme til tagrum og skunk skulle have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K3, - også set ud fra den ringe ventilation af tagrum og skunke: A 1.15 K3: Lemme til tagrum og skunk er ikke tætte/er uden tætning. Note: Ud fra den meget dårlige ventilation af tagrum og skunk vil det medføre øget risiko for fugtskader.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af ekstra ventilation i tagrum vil give risiko for skader i understrygning og bør derfor indgå i tilbud, som nævnt under pkt. 1.
Ad 2. Forbedringer:	I henhold til ovenstående, kan forbedring ikke vurderes.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.