

4301

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende ventilation i tagkonstruktion, herunder ikke diffusionsåbent undertag. 2. Bagfald på tagrender
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt og på dækkende vis i tilstandsrapporten. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Manglende ventilation i tagkonstruktion, herunder undertag: Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet og forklaret omstændighederne vedr. det omtalte punkt på korrekt vis, og kan i øvrigt ikke forstå hvorfor der skal afholdes syn og skøn. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 6 nævnt følgende: Pkt. 8.11 Ventilation: Der er så meget isolering i skråvægge, at naturlig ventilation af tagkonstruktionen delvis er hindret. Der bør være min. 50 mm luftspalte mellem isolering og lægter. Karakter K2. Ad pkt. 2 – Bagfald på tagrender: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket noget usædvanligt i forbindelse med tagrenderne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1977. Ejendommen har fået nyt tag og spær i 1990.

Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær, og der er tegltag. Der er udnyttet tagetage.

Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 1 gang før købet. Klager oplyser også, at man ved denne gennemgang havde en arkitekt med megen praktisk erfaring med for at gennemgå huset for fejl og mangler.

Klagers rådgiver - arkitekten påpegede den manglende ventilation ved skråvægge og kip og forklarede klager, at taget skulle demonteres for at hæve konstruktionen for på denne måde at sikre den nødvendige ventilation.

Ejendommen købes den 1. januar 2001 og overtages samme dato. Klager indflytter herefter i ejendommen.

Klager forklarer:

Ad pkt. 1 – Manglende ventilation i tagkonstruktion, herunder undertag:

Klager køber ejendommen og har ikke bemærket eventuelle synlige skader som følge af den manglende ventilation.

Klager har haft kontakt til den bygningssagkyndige pr. telefon, samt til forsikringsselskabet, der har tegnet ejerskifteforsikring.

Såvel den bygningssagkyndige som ejerskifteforsikringsselskabet har afvist at dække forholdet.

Ad pkt. 2 – Bagfald på tagrender:

Klager har i forbindelse med sagen kontaktet den tidligere ejer, der har forestået udførelsen af den nye tagetage.

Denne kunne oplyse, at den pågældende tømrermester var gået konkurs.

Klager forklarer også, at det var den tidligere ejer, der oplyste om tagrendernes bagfald.

Såvel den bygningssagkyndige som ejerskifteforsikringsselskabet har også afvist at

dække dette forhold.

Generelt:

Klager anmelder herefter sagen ved Ankenævnet for Huseftersyn.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende ventilation i tagkonstruktion, herunder undertag.	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. I gavlen mod øst kunne ses en ventilationsrist på ca. 100x150 mm delvis dækket af en fuglerede. 2. Der kunne ses ventilationsspalter i udhænget langs sternen i begge facader. Spalten varierer fra ca. 10 – 15 mm. 3. Der kunne indenfor skunklemmen måles en relativ fugtighed i spær på ca. 9%. Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 4. I skunkrum kunne ses, at isoleringen fulgte taghældningen, og der var opsat dampspærre. Umiddelbart indenfor skunklemmen var dampspærren rykket i stykker. Der var kun skunklem mod syd. 5. I loftsrumsrum over hanebånd var der ingen gangbro. 6. Fra stige kunne ses, at isoleringen var tætsluttende til undertaget ved skråvægge. 7. Der kunne måles en relativ fugtighed i spær på ca. 16 – 17%. 8. Der kunne ses "skimmel-pletter" på spær som følge af højere fugtighed. 9. Der kunne ikke konstateres synlige tegn på skader ud over nævnte som følge af den manglende ventilation. 10. Undertaget var udført af banevare og som ikke diffusionsåbent.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående:

	1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt forholdet vedr. manglende ventilation i tilstandsrapport-en på side 6. Den bygningssagkyndige har givet karakteren K2 – alvorlig skade. 2. Skønsmanden vurderer dog, at karakteren burde have været K3 eller UN, idet manglende ventilation kan give skade på andre bygningsdele. 3. Skønsmanden mener også, at klager burde have forhandlet dette punkt med sælger før købet af ejendommen, da den manglende ventilation var kendt såvel fra tilstandsrapporten som fra klagers egen rådgiver.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer kun, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser, ved ikke at angive karakteren K3 eller UN fremfor K2. Skønsmanden mener dog også, at karakteren K2 – alvorlig skade sammenholdt med den angivne tekst er dækkende for forholdet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da det vil være en særdeles bekostelig affære, at hæve taget for at skabe den nødvendige ventilation ved skråvægge, vurderer skønsmanden, at en realistisk metode i stedet for vil være at fjerne det ene lag isolering langs med skråvæggene. Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages: 1. Demontering af dampspærre i skunkrum. 2. Demontere isolering i skunkrum langs med spær. 3. Demontere isolering langs med skråvægge. 4. Montere (genbruge) isolering svarende til 1 lag, ca. 100 – 125 mm. 5. Montere dampspærre i skunkrum. 6. Montere tudtagsten langs med kip.

	Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 24.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at udgiften kan betragtes som værende forbedringsudgifter beregnet i forhold til levetider, idet der ikke er nogen påvist skade.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningsagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Bagfald på tagrender	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Tagrenderne var udført som skjulte tagrender. 2. Tagrenden mod nord var fyldt op med blade. 3. Efter fjernelse af blade m.v. og ved måling med vaterpas kunne ses, at tagrenden var svarende til vandret. 4. Tagrenden mod syd var ligeledes fyldt op med blade. 5. Efter fjernelse af blade m.v. og ved måling med vaterpas kunne ses, at tagrenden var vandret med en smule bagfald. 6. Der var ikke spor efter fugtaftegninger eller lignende på underbeklædningsbrædder.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer følgende: 1. Skønsmanden mener, at tagrender bør have fald mod tagedløb. 2. Skønsmanden vurderer dog ikke, at tagrender med en smule bagfald eller

	vandrette tagrender giver anledning til problemer, såfremt tagrenderne holdes oprensede og fri for blade og lignende. 3. Skønsmanden mener, at bygningsejere bør efterse og oprense tagrender minimum 2 gange årligt. 4. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt tagrenderne var fyldt op med blade og lignende på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet nødvendigvis skal rettes, hvorfor der ikke angives udbedringsomkostninger.
Ad 2. Forbedringer:	Se ovennævnte.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.