

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion.
Klagers påstand:	KK mener BB burde have bemærket den mangelfulde ventilation til tagrummet. KK har oplyst, at ejerskifteforsikringen nu endelig har indvilliget i at dække skaden. Der er imidlertid en selvrisiko på kr. 30.000,- som KK mener BB bør udrede, da der er tale om en forsømmelse fra BB's side. KK overtog ejendommen den xx.xx. 2004, men oplyser at skadesforholdet først rigtig blev konstateret som et problem efter de hårde frostperioder i vinteren 2005/2006. Her kunne der konstateres kraftig vanddryp fra området omkring loftlemmen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har via brev fra sit firma postuleret, at der i tilstandsrapporten er taget forbehold for, at tagrum kun er begrænset besigtiget fra lem p.g.a. lav frihøjde, manglende gangbro og indblæst granulat. BB menes dermed ikke visuelt har haft mulighed for at konstatere den manglende ventilation. Endvidere, at der med dette forbehold i tilstandsrapporten er blevet givet en advarsel til en potentiel køber om at tagrummet selv måtte undersøges nærmere.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet.
Øvrige forhold:	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion.	Den aktuelle tilstandsrapport er udført xx.xx.2004. Ejendommen er opført i 1937 i 2 fulde etager og har en lav taghældning på ca. 10 grader. Tagkonstruktion er udført med gitterspærfag og der er ikke udført gangbro. (der er taget forbehold i tilstandsrapport på side 6 af 16: <i>"Tagrum er kun besigtiget fra lem p.g.a. lav frihøjde, manglende gangbro og indblæst granulat".</i>) Det fremgår af sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, at der ca. 8 år tidligere er monteret nyt Decra metal profil tagdækning (nu ca 10 år siden). Jvnf. foto nr 2. Der kan her ses en utæt og uisoleret loftlem. Utætheden ved loftlemmen medfører at opstigende varm og fugtig rumluft trænger op i det kolde tagrum i vinterhalvåret og kondensere – Placering af ovenlysvindue direkte over loftlem giver specielt megen kondens, der har givet sig udslag i dryppende vand gennem loft/loftlem. Jvnf. foto nr. 3: Der er udlagt løst granulat som isolering i tagrum. Isoleringen kan visuelt fra loftlemmen konstateres at lukke helt tæt ud mod underbrædder og hindre dermed evt. mulighed for ventilation. Jvnf. foto nr. 4: I det første spærfag til højre fra loftlem, kan der visuelt konstateres at være flere underbrædder med kraftig trænedbrydning, samt kraftig mørktegninger fra fugtmisfarvninger (mug og skimmel). Der kan dog pt. – forventelig, ikke måles opfugtning p.g.a. sommervarmen. Jvnf. foto nr. 5. Til venstre fra loftlemmen kan det med lommelygte visuelt konstateres, at underbrædder på et meget stort område har kraftig belægning af hvid overfladeskimmel (svampeangreb kan ikke udelukkes). Endvidere har loftbrædder overalt en mørk overflade, der indikere periodevis opfugtning. Et forhold der antagelig primært kan tilbageføres fra før der blev lagt ny tagdækning. Men som har udviklet sig siden p.g.a. den mangelfulde ventilation. Jvnf. foto nr. 6. Udvendigt i udhæng kan det visuelt konstateres ikke at være ventilationsspalter for ventilering af tagkonstruktion.

	Jvnf. foto nr. 7. Loftbeklædning har enkelte steder en svag nedbøjning.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens klare opfattelse, at mangelfuld ventilation, har medført en del fugtbetinget skader i tagrum. Et skadesomfang som ikke i fuldt omfang kan fastslås, uden en nærmere undersøgelse, som ligger udover det der normalt kan forventes under Huseftersynsordningen. Det må dog antages, at de konstaterbare trænedbrydninger omkring loftlem i et ikke uvæsentligt omfang har været til stede før der blev monteret ny tagdækning. Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at den utætte loftlem i forbindelse med den mangelfulde ventilation, er årsag til kraftigt kondens vanddryp fra det overliggende tagvindue. Med hensyn til nedbulninger i loftbeklædningen, er det skønsmandens opfattelse, at da der ikke kan ses fugtskader, må "nedbøjningen" antages at være en følge af en svag /mangelfuld ophængning og kan ikke tillægges en følge af kondensdannelsen i tagrummet
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB burde have konstateret og bemærket den mangelfulde ventilation af tagrum og anført dette med karakteren K3. Ligeledes burde den utætte loftlem havde givet anledning til en bemærkning med karakteren K3, specielt som følge af den manglende ventilation til tagrum. Det er skønsmandens vurdering, at der på tidspunktet for BB's besigtigelse den xx.xx.. 2004 har været tilstedeværelse af visuelt konstaterbare fugtbetinget skader i tagkonstruktionen i et vist omfang, som burde være anført med en UN karakter. Da hele tagkonstruktionen ikke kunne afdækkes fra loftlemmen. Det er skønsmandens opfattelse, at BB's forbehold ikke er holdbart, da alle nævnte forhold er visuelt konstaterbare fra loftlem.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger et tilbud fra en tømrermester for udførelse af nødvendig ventilation til tagrum på kr. 32.187,50. Beløbet er accepteret af ejerskifteforsikringen og kan ligeledes tiltrædes af skønsmanden, da der er betydelige stilladsomkostninger forbundet med arbejdet. Det er dog skønsmandens opfattelse, at der er ikke uvæsentlige skader i tagkonstruktionen. Dels trænedbrydninger i underbrædder, som nødvendigvis

	skal udskiftes (kan udføres indefra, da gammelt paptag og underbrædder kun er et sekundær element i tagkonstruktionen). Dels skimmelangrebet træværk, der nødvendigvis skal overfladebehandles. Dels tætning af loftlem. Omkostninger til dette kan kun løst anslås og kan formentlig kun udføres efter regning, men skønnes umiddelbart til ca. kr. 15.000,- Anslået omkostninger i alt kr. 48.000,- incl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at indvendigt træværk i beskyttet miljø normalt ikke kan tilskrives den store nedslidning (ikke tabel fastsat). Da der dog som følge af det gamle delvist utætte paptag, må være nærliggende at antage en vis ældning/nedslidning med eventuelle fugtbetinget skader, der har været tilstede ved tag udskiftningen for ca. 10 år siden, kan der med rimelighed fastslås en forbedringsandel på 40 %
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen