

6141

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Fugt i tagrummet.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – frisk vind – ca. 17 ^o .
Øvrige forhold	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.
Forligsdrøftelse	Indklagede oplyste, at det i forbindelse med den forudgående rets-sag fremlagte forligstilbud ikke gælder for ankenævnssagen. Derefter blev forligsmuligheden ikke drøftet yderligere.

Klagepunkt nr. 1	Fugt i tagrummet
Klagers påstand	Indklagede har ikke i tilstandsrapporten gjort bemærkninger vedrørende mangelfuld ventilation i tagrummet. Den mangelfulde ventilation har forårsaget skader på tagspær, loftisolering, forskalling og udhængsbrædder. Hertil kommer misfarvning på loft og væg i stue. På grund af den mangelfulde tilstandsrapport bør indklagede betale for afhjælpning, der på basis af en foreløbig opgørelse beløber sig til kr. 37.500 inkl. moms. Klager har kun været i tagrummet få gange, men mener at have bemærket, at ventilationen ultimo 2005 svarede til den nuværende ventilation.

Indklagedes forklaring	Indklagede har ikke udvist ansvarspådragende adfærd i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten for ca. 1½ år siden. Tilstandsrapporten er udarbejdet i henhold til huseftersynsordningens regler. Sagsøgers påståede tab bestrides. På besigtigelsestidspunktet var der en ventilationsåbning i hver gavl samt 1-1½ cm luftmelletrum mellem loftisoleringen og undertaget. Desuden kunne der ikke registreres følgeskader i tagrummet. Den aktuelle ventilation mellem loftisoleringen og undertaget er således mindre end på besigtigelsestidspunktet.
Der kunne konstateres følgende	Under tagbelægningen er der monteret et diffusionstæt undertag af armeret plast, som hænger lidt mellem spærene. Se foto 4. Der er ingen afstandslister mellem undertag og lægter. Undertaget har enkelte mindre huller og aftrækshætternes gennemføring i undertaget er ikke tætsluttende. Se foto 5. Loftisoleringen består af mineraluld og er ca. 200 mm tyk. Isoleringen er enkelte steder lidt uregelmæssigt indbygget, men vurderes at have intakt isoleringsevne. Under isoleringen er der en dampspærre af plast. Loftisoleringen er over facademuren afsluttet med et "vindbræt" af hård Rockwool, som er fastgjort med to specialskruer. Se foto 2 og 4. Ventilationen mellem "vindbrættet" og undertaget varierer mellem nul og flere centimeter. Ventilationen kan således ikke udtrykkes som et præcist tal, men må vurderes at være utilstrækkelig, hvilket bl.a. også kan ses af følgende forhold: • Spærene er stedvis misfarvede. Se foto 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10. • På spær og vindafstivning ses stedvis spor efter skimmelsvampe. Se foto 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10. • På oplag af enkelte trædele i tagrummet ses misfarvning, skimmelsvampe og tegn på opfugtning. Se foto 6 og 7. • På loftisoleringen ses små pletter fra dryppende kondensvand. I hver gavltrekant er der en ca. Ø100 mm ventilationsåbning uden rist. På stuens loft og vægge kan man næsten ikke få øje på spor efter indtrængende vand.

Konklusion	Tagrummets ventilation er utilstrækkelig og skal forøges. Ud fra en byggeteknisk vurdering er der umiddelbart ingen tegn på, at spær, vindafstivning, loftisolering, loftbrædder, indvendige vægge og udhængets underbeklædning har lidt nævneværdig overlast. Hvorvidt der er behov for en sanering pga. skimmelsvampe i tagrummet, må overlades til en ekspertvurdering.
------------	---

Fejl og forsømmelser	De tydelige tegn på fugtproblemer i tagrummet må skønnes at have manifesteret sig gennem en langsomt, fremadskridende proces igennem de sidste ca. 20 år, svarende til husets levetid. Det må derfor vurderes, at de nuværende tegn på fugtproblemer i tagrummet svarer nogenlunde til situationen i tagrummet under besigtigelsen for ca. 1½ år siden. På den baggrund burde fugtproblemet have givet anledning til alvorlige bemærkninger i den udarbejdede tilstandsrapport, hvor problemstillingen ikke er omtalt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	De byggetekniske problemer kan afhjælpes med følgende arbejder (det forudsættes, at klager på anden vis reparerer de små huller i undertaget): - En del af "vindbrættet" og den nærliggende isolering bortskæres for at give forskriftsmæssig ventilation i tagrummet. - I gavltrekanernes to stk. åbninger monteres riste. - Nedtagning, genopsætning og maling af udhængsbrædder. - Genmontering af nedtaget skyggeliste i stue. Overslagspris for arbejdet kr. <u>7.500,00</u> Hertil kommer eventuelt udgifter til sanering af skimmelsvampe.
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at andrage kr. <u>0,00</u>