

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utilstrækkelig tagrumsudluftning. 2. Fugtskjolder udvendig på facademur ved bryggers, bad og soveværelse. 3. Fugtaftegninger på lofter omkring rumaftræk. 4. Fugtaftegninger på loft, skyggeliste og på væg fra loft til gulv i soveværelse og i bad. 5. Udbredt skimmelvækst i tagrum på træspær og på isolering. 6. Faldstammeudluftning er afsluttet i tagrum. Skal være ført over tag. 7. Aftræk i bryggers er ikke kondensisoleret i tagrum og gennemføring i undertag er ikke udført korrekt.
Klagers påstand:	Klager har efter indflytning i huset konstateret fugtproblemer i tagrum, hvorefter der er indhentet en udtalelse fra et rådgivende ingeniørfirma. I denne rapport/udtalelse fremgår det, at der er konstateret flere fejl og mangler, som har medført fugtproblemerne. Klager har efterfølgende via sin advokat rettet henvendelse til indklagede og krævet de konstaterede fejl og mangler udbedret.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Efter forelæggelse af klagers påstand har indklagedes firma haft fagkonsulent til at genbesigtige ejendommen. Der gøres gældende, at der i forbindelse med kraftige regnskyl er trængt vand ind, som kan skyldes de konstaterede fugtproblemer. Indklagede mener derfor, at der er tale om skjulte skader opstået efter bestigelsestidspunktet og afviser således et erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Let skyet, vind ca. 5 sek./m. Temperatur ca. 25 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Utilstrækkelig tagrumsudluftning: Fotos nr.: 1,2,3,4 og 5.	Tagkonstruktionen består af en saksespærskonstruktion over bolig forsynet med røde vingetegl på lægter, afstandslister og Monarfol undertag. Der kunne konstateres 1 stk. ventilationsstuds i hvert 2. spærfag i begge sider af bygningen ca. 1 meter fra krydsfinerplade ved tagfod, som eneste ventilation af tagrum. Derudover er der åbne studsfiger på 48 cm i øverste skifte i facadegesims. De åbne studsfiger er indvendig lukket af loftsisoleringen og er derfor virkningsløse mht. udluftning af tagrum. Der er ikke udført ventilation under rygning og ej heller i gavle. Ventilationsstudsene er i øvrigt placeret uheldigt midt i undertagsbanen mellem spærerne, hvorved der til tider kan komme smeltevand ind – se foto nr. 4. Der var skåret et stykke undertag ned ved udhæng mod nordøst efter tidligere undersøgelse. Undertaget var ikke blevet reetableret, jf. foto nr. 5.
Ad.1. Konklusion:	Den etablerede ventilation lever ikke op til kravene på mindst 1/500-del af det bebyggede areal, som bl.a. fremgår af BYG-ERFA Erfaringsblad (27)99 09 20. Den udførte ventilation udgør kun ca. 1/3-del heraf.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Der er i rapporten ikke oplyst noget om mangelfuld ventilation. Det har været muligt for indklagede at konstatere dette fra gangbro ved gennemgang af bygningen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvorfor der vurderes begået fejl og forsømmelse af indklagedes side.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Bedre ventilation af tagrum kan udføres ved at montere 2 stk. Monarfol ventilationsstuds á 52 cm ² fornedet under 2. – 3. rk. tagsten i de spærfag, hvor der ikke er monteret studs i forvejen. Endvidere bør der monteres 1 stk. på hver side af kip i hvert spærfag – forskudt. I alt ca. 65-70 stk. Bemærk at studsene skal placeres ca. 15 cm fra spærhovederne. Udgiften herfor vurderes til ca. 15.000,- kr.
Ad.1. Forbedringer:	Forbedring vurderes til ca. 2.500,- kr.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Projektleder fra indklagedes firma gav udtryk for, at firmaet havde et ansvar i denne sag, men omfang blev ikke drøftet.

Ad.2. Fugtskjolder udvendig på facademur ved bryggers, bad og soveværelse: Fotos nr.: 6,7,8,9,10 og 11.	Punkt 2 og 4 behandles sammen, idet årsag til problemerne vurderes at være de samme. Der blev fra klagers side oplyst, at der kunne komme vand ind ved lofter og skyggelister i soveværelse og badeværelse, når det regnede. Det kan formentlig også være årsag til fugtskjolderne på udvendig side af ydervæg. Der var tydeligt spor efter fugt på lofter og skyggelister i badeværelse og soveværelse. Endvidere var der mørke fugtskjolder på udvendigt murværk – jf. fotos.
Ad.2. Konklusion:	Ud fra klagers udsagn kan der være tale om enten utætheder i undertaget over ydervæg eller der kan være tale om, at kondens fra undertaget i de kolde perioder løber ned og giver nævnte fugtskader, dels på murværk og dels på lofter og skyggelister. Ved at fjerne tagsten ved udhæng (en destruktiv undersøgelse) kunne det konstateres, at undertaget er ført ud og klæbet til underlagsplade, men der er lille fald. Det kan ikke udelukkes, at der findes mindre huller i undertaget, men det blev ikke fundet. Se foto nr. 11.
Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Der er i rapporten ikke oplyst noget om nævnte fugtskjolder. Det kan ikke afgøres, om det skyldes det ene eller andet, hvorfor der skønnes at være tale om en skjult fejl/skade. Ligeledes kan det ej heller afgøres, om der evt. skulle være huller i dampspærren nævnte sted. Det er ikke muligt at vurdere, om nævnte fugtskjolder var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, hvorfor det ikke kan afgøres, om der er begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Idet fugtskaderne findes ved ydervæg ud for badeværelse og soveværelse m.m. vil det være tilrådeligt at gøre mere ud af en reparation her. De 3 nederste rk. tagsten, lægter og undertag bør midlertidigt fjernes, således evt. skader på dampspærre, undertag, isolering kan undersøges nærmere. Det vil være tilrådeligt samtidigt at etablere mindst 15 mm luftspalte ved udhæng. I dag er isoleringsmaterialet stoppet tæt op mod undertaget. Udgift hertil vurderes til ca. 30.000,- kr. inkl. nødv. stillads
Ad.2. Forbedringer:	Forbedring vurderes til ca. 6.000,- kr. vurderet ud fra husets alder.
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke muligt.
Ad.3. Fugtaftegninger på lofter omkring rumaftræk: Fotos nr.: 12 og 13.	Der findes fugtaftegninger omkring rumaftræk i badeværelse, bryggers og gæstetoilet.
Ad.3. Konklusion:	Indklagede har i sin rapport under pkt. 9.7 nævnt, at der er fugtskjolder på loft omkring rumaftræk i badeværelser. Bryggers er ikke nævnt og det kan ikke afgøres i dag, om der har været fugtskjold der på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparationsudgift vurderes til ca. 3.000,- kr.
Ad.3. Forbedringer:	Forbedring vurderes til 1.000,- kr.
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt, idet punktet var nævnt i rapport.
Ad.4. Fugtaftegninger på loft, skyggeliste og på væg fra loft til gulv i soveværelse og i bad:	Der henvises til pkt. 2.
Ad.4. Konklusion:	Der henvises til pkt. 2.
Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Der henvises til pkt. 2.
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der henvises til pkt. 2.
Ad.4. Forbedringer:	Der henvises til pkt. 2.
Ad.4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der henvises til pkt. 2.
Ad.5. Udbredt skimmelvækst i tagrum på tagspær og på isolering: Fotos nr.: 14,15,16,17 og 18.	På spærhovederne i tagrum over den østligste del af boligen kunne der konstateres skimmelvækst, som ved eftersynet var indtørret på grund af varmen p.t. Det forekommer specielt over badeværelse og soveværelse. Se fotos. Der kunne endvidere ses tegn på skimmelvækst og kondensdryp på isolering.
Ad.5. Konklusion:	Der er ingen tvivl om, at der i de kolde perioder af året, er et fugtigt miljø her, grundet den mangelfulde ventilation, jf. pkt. 1. Skimmelvæksten er en følgeskade efter den mangelfulde ventilation. Der henvises igen til BYG-ERFA Erfaringsblad som tidligere nævnt.
Ad.5. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes således at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.

Ad.5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skimmelvækst kan fjernes ved at rengøre overfladerne og desinficere disse med klorin eller rodalon. Midlet skal sidde i cirka 20 minutter, hvorefter der afvaskes igen, og overfladerne lades tørre ud. Der kan bl.a. henvises til pjecen: Er din bolig muggen? - udgivet af By og Byg. Det er et vanskeligt arbejde at gøre i et tagrum med lille plads og alene fra en gangbro foroven. Omkostningerne til arbejdet vurderes til ca. 10.000,- kr.
Ad.5. Forbedringer:	Udgiften vurderes alene at være en udbedringsudgift. Derfor ingen beløb afsat til forbedring.
Ad.5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Projektleder fra indklagedes firma gav udtryk for, at firmaet havde et ansvar i denne sag, men omfang blev ikke drøftet.
Ad.6. Faldstamme udluftning er afsluttet i tagrum:	Langs østgavl er ført kloakudluftning op i tagrum, som ikke er blevet ført videre op over tag. Der vil derfor kunne være kloaklugt i tagrummet.
Ad.6. Konklusion:	Det vurderes muligt at montere en vacuumventil, men vær opmærksom på, at ikke alle kommuner godkender denne løsning.
Ad.6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i rapporten, hvilket havde været mest korrekt. Der er tale om en lille fejl fra indklagedes side.
Ad.6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgiften til en vacuumventil vurderes til 600,- kr.
Ad.6. Forbedringer:	Udgiften skønnes at være en forbedring.
Ad.6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt, idet der er tale om en lille mangel.
Ad.7. Aftræk i bryggers er ikke kondensisoleret i tagrum og gennemføring i undertag er ikke udført korrekt: Fotos nr.: 19 og 20.	Aftrækskanal fra bryggers er ikke ført korrekt igennem undertaget og der er lidt mangelfuld kondensisolering foroven. Der er ikke monteret nogen gennemføringskrave, hvor aftrækskanal er ført igennem undertaget. Ved samme lejlighed skal også nævnes at aftrækskorsten fra gasfyret blot er stukket igennem undertaget uden krave.
Ad.7. Konklusion:	De nævnte fejl og mangler er ikke omtalt i rapporten, hvilket er en fejl/mangel. Der er risiko for at smeltevand kan trænge ned gennem undertaget de nævnte steder.
Ad.7. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at være en fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgiften vurderes til at være ca. 2.500,- kr.
Ad.7. Forbedringer:	Forbedringsudgiften skønnes til ca. 500,- kr.
Ad.7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt, idet beløbet er under bagatelgrænsen.

Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------	---------------------