

8028

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Undertaget har i pkt. 8.10 har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten. 2. Ventilation af tagrummet over hanebåndet har i pkt. 8.11 i tilstandsrapporten fået karakteren K3. 3. Isolering ved skråvægge har i pkt. 8.12 i tilstandsrapporten fået karakteren K3.
Klagers påstand:	Ankenævnet for Huseftersyn har i afgørelse for nærværende ejendom J. Nr. 7144 af 16. november 2007 afgjort, at karakteren K1 for pkt. 8.10, Undertage, er korrekt. I samme afgørelse er skønsmanden erklæring tiltrådt, og her er det også anført, at tagrummet er korrekt ventileret, og at der ikke var skader på isoleringen. Altså mener klageren xx, at den af xx udarbejdede tilstandsrapport er udført forkert, og at xx unødigt har måttet give et afslag i salgsprisen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	XX fastholder det i brev af xx.xx. 2008 til Ankenævnet for Huseftersyn anførte og dermed den anførte beskrivelse, idet han bl. a. enkelte steder konstaterede fugt på undertag og isolering.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, + 18°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Undertaget:	Boligen er opført i 1986, undertaget er udført af armeret plastik, og der er anvendt 10 mm afstandslister, som er afsluttet ved den nederste lægte (toppen af den nederste tagsten). Afslutningen ved rygningen skønnes at opfylde kravet til ventilation. Undertaget havde enkelte mindre huller i tagrum, et par reparationer og der manglede en krave ved en taghættegennemføring. Der var dog ingen skader at se fra vandindtrængning og ingen afskalningsskader på tagstenene.
Ad 1. Konklusion:	Der har siden marts 1983 været et vejledningskrav fra Murerfagets Oplysningsråd, om at der skal anvendes 25 mm afstandslister, for at sikre korrekt ventilation på undersiden af tagstenene, idet det menes, at nogle tagsten ellers p.g.a. manglende undersideventilation kan få udvendige afskalninger og dermed begyndende nedbrydning. Skader på undertag bør omgående udbedres, da der ved et tegltag af vingetagsten som her ellers er risiko for fugtindtrængning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan naturligvis diskuteres, om det indførte krav på 25 mm afstandslister er rimeligt og nødvendigt, og om afskallede tagsten ikke i stedet først og fremmest er et spørgsmål om kvaliteten af teglstenene, men undertegnede har ingen oplysninger om, at vejledningen vil blive ændret, men til gengæld heller ikke om, at den øgede afstand har reduceret skadesomfanget på tagstenene. Endvidere vil det nogen gange være et skøn, om skader på et undertag er af så lille omfang, at den reelle risiko er af bagatelagtig karakter. Imidlertid må det være hensigten, at den bygningsagkyndige henviser til de gængse vejledninger og gør opmærksom på mulige skadeskonsekvenser, hvorfor den i tilstandsrapporten anførte beskrivelse må anses for stort set korrekt, idet det dog bemærkes, at den manglende krave ved taghætten ikke er anført. Da der ikke er synlige skader på tagstenene og ikke kan vides, om der bliver det tidligere end normalt, burde der i stedet for karakteren K3 være anvendt karakteren UN, hvad angår afstandslisterne, og da levetiden for et plastikundertag normalt kun er 20 – 30 år, kunne konstruktionen holdes under observation til undertaget alligevel skal skiftes. Karakteren K3 er OK for skaderne på undertaget.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afmontering af taget, inkl. lægterne, montering af 25 mm afstandslister og genmontering af taget inkl. reparation af undertaget (kr. 6.000,-) skønnes at koste i alt kr. 120.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer i forhold til en intakt bygning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ventilation af tagrummet:	Der kunne ses ventilationsspalter i udhænget og op langs gavltrekanter. Der var kun adgang til skunken mod øst, via en skunklem, og her blev det konstateret, at der i skunken er lavet en skrå opbygning af isolering og membran, som ikke flugter med tagydern, men har en mere lodret hældning, hvorfor det må skønnes, at der god ventilation mellem undersiden af undertaget og oversiden af isoleringen her. Tagrummet forekom velventileret, men ved skråvæggene kunne det konstateres nogle steder, at isoleringen rørte ved undertaget. Generelt var der skønsmæssigt 10 mm mellem isolering og undertag ved skråvæggene. Der blev målt 8-9 % fugt i spærene i tagrummet og 7 % fugt i spærene i skunken, altså en fuldstændig tør konstruktion.
Ad 2. Konklusion:	Ventilationen af tagrummet og skunkene skønnes at være i orden, men der er nogle steder ved skråvæggene, hvor isoleringen ikke er helt friholdt fra undertaget, og hvor der derfor ikke er de ca. 10 mm (1/500 af det bebyggede areal), som Bygningsreglementet foreskriver og slet ikke de 50 mm, som SBI-anvisningen anbefaler. Imidlertid skønnes det, at det hovedsageligt er midt mellem spærene, at berøringen er og dette p.g.a. nedbøjningen af undertaget, således at der i hvert spærfag som minimum er et ventilationsareal i nærheden af spærene. Der blev ikke fundet nogen skader p.g.a. fugt og som nævnt også et lavt fugtindhold.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er det anført, at der er mindre ventilation i tagrummet end anbefalet, karaktersat K3, men der fandtes ingen tegn på, at dette skulle være tilfældet. Ventilationen ved skråvæggene lever ikke alle steder op til dagens krav, men da der ikke er tegn på fugtskader og da konstruktionen er pænt udført i forhold til husets alder, vurderes det, at K1 nok havde været en mere passende karakter. Da xx imidlertid skriver, at der enkelte steder kunne konstateres fugt på undertag og isolering, kunne der i stedet gives karakteren UN.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da den manglende afstand mellem isolering og undertag, vurderes primært at være forårsaget af nedbøjning af undertaget kan der monteres et 50 mm vinkelprofil mellem spærene, under undertaget og fastgjort i lægterne fra tagrum til skunk, og ydermere kan der så monteres 2 stk. 20x20 cm riste i loftsrummets gavle. Skønnede omkostninger kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en intakt bygning.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Isolering:	Isoleringen var tør overalt, men gik som nævnt enkelte steder ud mod undertaget ved skråvæggene.
Ad 3. Konklusion:	Der er ikke noget problem med isoleringen, men vedr. ventilation se pkt. 2.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er ventilationsproblemet ved skråvæggen nævnt under dette punkt og givet karakteren K3. Iflg. tilstandsrapporten var isoleringen enkelte steder våd ved gennemgangen, men det må bemærkes, at selv i et korrekt udført og ventileret tagrum kan der ved særlige vejrforhold i vinterhalvåret optræde mindre kondensdannelser, hvorfor forholdet enten ikke burde være nævnt eller nævnt under pkt. 8.11 i rapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen. (Er medtaget under pkt. 2)
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Intet.