

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Mangelfulde gennemføringer i undertaget. 2. Manglende ventilation i tagrummet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 5 ^o .
Øvrige forhold	Ifølge det oplyste, er der ikke tegnet ejerskifteforsikring.
Forligsdrøftelse	Ikke muligt, da indklagede ikke deltog i mødet.

Klagepunkt nr. 1	Mangelfulde gennemføringer i undertaget.
Klagers påstand	Der er mangelfulde gennemføringer i undertaget ved skorstenen, emhætten og to stk. rumaftræk. Ved skorstenen bevirker den mangelfuldt udførte gennemføring, at der trænger vand ned, hvilket første gang blev konstateret medio august i forbindelse vores indflytning i huset. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket det burde være - med karakteren K2 eller K3. På den baggrund er den bygningssagkyndige ansvarlig for fejlen og bør yde en erstatning på kr. 10.825,00 ekskl. moms for udbedring af de mangelfulde gennemføringer i undertaget. Erstatningens størrelse er angivet ud fra et tilbud, som vi har fået på afhjælpning af mangelen.
Indklagedes forklaring	Indklagede meddeler, at han pga. sygdom ikke kunne deltage i skønsmødet. Men følgende bemærkninger er mailet til skønsmanden: Jeg har desværre fået influenza og kan ikke deltage i dag. Mit indlæg er: Gennembrydningerne ved ventilationsrørene er udført, som det var sædvane i opførelsesåret og har givet problemer i alle de år siden, hvorfor jeg ikke giver fejlkarakter. Ved skorstenen må undertaget, jfr. leverandøren ikke påklæbes denne, men der udføres en "vandfører" over undertaget, denne er usynlig og der har her heller, jfr. sælgeroplysningen, ikke været problemer. Sagen afvises.

Der kunne konstateres følgende	Tagbelægningen består af betontagsten, som har en relativ stor tæthed overfor regnvand. Der ses ingen fugtskjolder på lofterne ved hverken skorsten, emhætte eller rumaftræk. Klager har malet lofterne, men mener ikke, at der var fugtskjolder på lofterne før malerbehandlingen. I tagrummet og i stuen er der tydelige fugtskjolder på stålskorstenen flere steder. Desuden er der i stuen lidt rust på skorstenen. Se foto 2, 3 og 4. På den baggrund må det vurderes, at der er utætheder i skorstenens inddækning og/eller skorstenen. Skorstenen, aftrækskanalen fra emhætten og taghætterne er ført gennem undertaget uden etablering af tætte gennemføringer. Det skal her nævnes, at klager har fjernet de to rumaftrækskanaler – uden at fjerne taghætterne - i forbindelse med etableringen af et ventilationsanlæg. I den forbindelse vurderes det, at foto 6 og 7 giver et klart billede af, at den tidligere kanal gennemføring har været udført uden tætning. Se foto 3, 6, 7 og 8.
Konklusion	Skorstenen og dens inddækning bør gennemgås af en blikkenslager. Det formodes, at den af klager registrerede fugtindtrængning ved skorstenen hidrører fra skorstenen og/eller dens inddækning. Alle de fire omtalte gennemføringer i undertaget er ikke tætte overfor smeltevand og eventuel regnvand, som måtte finde vej til undertaget, hvorfor der er risiko for, at vandet vil løbe ned langs henholdsvis skorstenen og emhættens aftrækskanal samt ved de to taghætter fra badeværelserne, med risiko for opfugtning af lofter mv. På opførelsestidspunktet var det meget almindeligt, at håndværkerne udførte gennemføringer i undertage på samme måde, som i nærværende ejendom. I forbindelse med en telefonisk henvendelse til producenten af undertaget oplyses det, at man siden 1985 har foreskrevet anvendelse af Monarfol rørkrave (ikke Monarfol rørgennemføring, som er nyere) i forbindelse med gennemføringen af aftrækskanaler i undertage. Man har dog ikke haft officielle anvisninger vedrørende inddækningen ved stålskorstene. Men det anbefales, at der anvendes Monarfol render oplagt diagonalt over skorstensgennemføringer. Almindelig brancheerfaring viser, at manglende tætning af gennemføringer i undertage ofte er årsagen til, at der opstår mindre opfugtning af lofter omkring aftrækskanaler.

Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Gennemføringerne i undertaget må formodes at fremstå, som de blev udført under etableringen af gennemføringerne. Ved skorstenen er der dog tilsyneladende forsøgt udført efterfølgende tætning med tape. Såfremt dette lægges til grund, burde de utætte gennemføringer anføres i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K2. Fugtskjolderne på skorstenen i stuen vurderes at være af ældre dato og må formodes, at have været synlige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten i xx måned 2008. Såfremt dette lægges til grund, burde skorstenens utæthed anføres i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Tætning af skorstenen og dens inddækning samt tætning ved emhættens aftrækskanal og to aftrækshætter kr. <u>16.000,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 2	Manglende ventilation i tagrummet.
Klagers påstand	Tagrummet er mangelfuldt ventileret.
Indklagedes forklaring	Ingen, da indklagede ikke deltog i besigtigelsen.
Der kunne konstateres følgende	Tydelig kondensdannelse på undersiden af undertaget. Loftisoleringen er de fleste steder ført tæt mod undertaget, hvorfor tagrummet ikke er ventileret efter gældende forskrifter. Se foto 10, 11 og 12. På spærene er der små – stedvis mørke – fugtskjolder, som forårsages af den fugt, der opstår pga. mangelfuld ventilation af tagrummet. Se foto 10,11 og 12.
Konklusion	Der bør etableres forskriftsmæssig ventilation i tagrummet, hvilket formodentlig kan gøres ved skære lidt af loftisoleringen, hvor den støder mod undertaget.

Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Konstruktionen formodes at være uændret i forhold til tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Såfremt dette lægges til grund, burde den mangelfulde tagrumsventilation anføres i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K2 eller K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Etablering af forskriftsmæssig ventilation i tagrummet kr. <u>2.500,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.