

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 18/08146

Besigtigelsesdato:	12. Februar 2019
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

d. 12. febr. 2019	
-------------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Manglende oplysning om problematisk materiale i beboelse. Da de påklagede forhold vedr. vægbeklædning - loft i værelse – loft i gang. Opdeles klagepunkterne i 3, som følger: 1a: Ulovlig polystyrenplader på loft i værelse. 1b: Ulovlig polystyrenplader på ydervæg i værelse. 1c: Ulovlig polystyrenplader på loft i gang.
Klagers påstand:	KL følger den udførte tilstandsrapport han købte ejendommen er fejlbehæftet og misvisende, da den ikke har omtalt Brandfarlig polystyrenisolering i loftet i et værelse, samt på værelsets ydervægge. KL mener derfor ikke han har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved køb af ejendommen. KL kræver derfor dækning for de meromkostninger der vil være for at fjerne isoleringsmaterialet, samt udbedre eventuelle skader i underliggende puds, der vil opstå, når materialet fjernes. Skønnet omkostning kr. 12.000
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BBr: Tilstandsrapporten udføres som en stikprøvevis besigtigelse og har til formål at påpege fejl og mangler. Der bliver ikke i tilstandsrapporten foretaget optællinger og omfangsbestemmelser af evt. skader og fejls størrelse og omfang. BBr afviser på dette grundlag at der er tale om en fejl ikke at have beskrevet forholdet specifikt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, tørt og ca. 3 – 4 grader
Øvrige forhold:	KL har anmeldt forholdet til sin ejerskifteforsikring, men fået afslag for dækning, med begrundelsen at der ikke er tale om en skade, eller at der er nærliggende risiko for en skadeudvikling, men blot en hypotetisk og meget lille sandsynlighed for en skadeudvikling, såfremt der opstår en brand.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1a: Ulovlige polystyrenplader på loft i værelse.	Foto 1: Ejendommen xx. Opført i 1960. Foto 2: I værelse (7,8 m²) mod øst, kan det visuelt konstateres, at der er opsat 10 mm polystyrenplader på loftet. BB har i sin tilstandsrapport anført flg. Under pos 5.5 Etageadskillelse i kælder: K3: Isolering på loft i det store kælderrum er udført med polystyrenplader. Note: Pladerne er brandfarlige og bør fjernes. Der er risiko for personskade ved brand. Herudover har BB anført tilsvarende bemærkninger om at der er anvendt Polystyrenplader på vægge indvendigt i skab i soveværelse. Men der er ikke gjort bemærkninger til polystyrenplader ved loft i værelse i stueplan.
Ad 1a. Konklusion:	Polystyrenplader som loftbeklædning blev typisk anvendt i tresserne, som alternativ til både gipsplader og Cellutex loftplader. Både Cellutex og Polystyren blev forbudt at anvende indvendigt i beboelse i 1972. Begge produkter som følge af let antændelighed ved en brand. Polystyren vil endvidere udvikle Clorgasser ved afbrænding, som er sundhedsskadelig. Samt under vandpåvirkning ved slukningsarbejdet danne Saltsyre. Cellutex og Polystyren opsat før 1972, anses fortsat som en "lovlig" bygningsdel. Men udgør et "uhensigtsmæssigt" materiale, der anbefales fjernet ved en istandsættelse. Hvorvidt det aktuelle loft er opsat før eller efter 1972, har ikke kunne afklares eksakt.
Ad 1a. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have gjort bemærkninger til polystyren loftpladebeklædningen i det lille værelse mod øst. Begrundelse: Polystyren loftpladerne har en karakteristisk udseende, som en erfaren bygningssagkyndig bør kunne genkende. Hvilket BB ligeledes har bevist har været tilfældet, ved sine bemærkninger til loftbeklædningen i kælderen under

	pos. 5.5. Det skal pointeres at en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen ikke fungere som en "myndighedskontrollant" og skal derfor ikke forholde sig til hvorvidt et forhold er lovligt eller ej – <u>medmindre</u> der er tale om en "åbenlys ulovlighed". Selvom polystyrenpladerne eksistens kan siges at være "åbenlyse", kan det ikke afgøres om der er tale om en ulovlighed. Da opsætningstidspunktet for loftpladerne ikke kan vurderes eksakt. I det aktuelle tilfælde skal den bygningssagkyndige derfor ikke forholde sig til hvorvidt polystyrenpladerne er lovlige eller ej, men alene forholde sig til den risikokonsekvens der kan være ved anvendelse af disse plader.
Ad 1a. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3: Der er uhensigtsmæssigt anvendt let antændelige polystyrenplader som loftbeklædning i lille værelse mod øst. Note: Ud over at polystyrenmaterialet kan nære en brandudvikling, kan der udvikles sundhedsskadelige dampe ved en brand.
Ad 1a. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da loftpladerne er limet fast til et loft med rørpuds på en tæt forskalling, kunne det være hensigtsmæssigt at montere en 13 mm gipsplade på loftet uden på polystyrenpladerne for at bevare en vis isoleringsværdi. Da en sådan løsning er brandgodkendt. Anslåede omkostninger til materialer og opsætning og malerarbejde. Ca. kr. 5.500 Alternativt kan loftpladerne demonteres og der må forventes at skulle udbedres med spartling/rep.+ filtmontering, samt malerarbejde. Ca. kr. 5.500
Ad 1a. Forbedringer:	Ud fra lejlighedens stand, må der anses at være en stor nedslidningsgrad af alle indvendige overflader. Der må derfor vurderes en forbedringsværdi på 80 %
Ad 1a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1a. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1b: Ulovlig polystyrenplader på ydervæg i værelse.	Foto 3: I samme værelse mod øst, er der opsat finerplader på ydervæg og gavlvæg mod nabo. Foto 4: I radiator nichen har der ikke været udført beklædning. KL oplyser at væg bag radiator fremstår som ved overtagelsen. Foto 5: KL konstaterede der var polystyren isolering bag de tynde finerplader ved at løfte en flig af en løs hjørneliste. Ved den i dag blottede hjørneliste, kan der konstateres monteret løstsiddende polystyren isoleringsplader mellem forskalningslister. Pladerne kan ikke konstateres at være limet til væg, men alene fastholdt af den 4 mm tynde finerplade. Der er ikke gjort bemærkninger i tilstandsrapporten til forholdet.
Ad 1b. Konklusion:	Den tynde 4 mm finerplade uden på en polystyrenisolering, udgør ikke en brandgodkendt konstruktion.
Ad 1b. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB ikke har begået fejl ved ikke at have gjort bemærkninger til vægkonstruktionen. Begrundelse: - Hvorvidt der har været Polystyren isolering bag de 4 mm tynde finerplader, har ikke været visuelt konstaterbart for den bygningssagkyndige under hans besigtigelse. - KL oplyser at det var først da han fjernede en løstsiddende hjørneliste (foto 5), han opdagede den underliggende polystyrenisolering. - Selvom listen har siddet så løst ved BB's besigtigelse, at polystyrenisoleringen har været delvist synlig, er det skønsmandens vurdering, at der ikke er tale om et åbenlyst forhold, der kan betragtes som visuelt konstaterbart, under en normal husgennemgang.
Ad 1b. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.

Ad 1b. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af en 13 mm gipsplade uden på finerpladen vil medføre at vægkonstruktionen kan anses at opfylde gængse brandkrav. (herved bevares isoleringsværdien af polystyrenpladerne) Omkostninger hertil skønnes til ca. kr. 5.500
Ad 1b. Forbedringer:	Montering af en 13 mm gipsplade uden på finerpladerne må anses som en 100 % forbedring.
Ad 1b. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1b. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1c: Ulovlig polystyrenplader på loft i gang.	Foto 6: I gangen kan der konstateres manglende nedtagning af ca. ¾ m2 polystyrenplader omkring gammel loftlem. KL oplyser, at loftet så ligesådan ud ved overtagelse (dvs. også ved BB's besigtigelse) Foto 7: Der pågår i dag større renoverings – og istandsættelses arbejder indvendigt. BB har følgende bemærkninger i tilstandsrapporten til loftet i gangen under pos 9.1: K1: Loft i gang er ikke lavet færdigt.
Ad 1c. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at hele loftet i gangen har været monteret med polystyrenplader, og har været under ændring af tidligere ejer, som ikke er blevet færdig med dette arbejde. (ejendommen er solgt som dødsbo, jf. sælgeroplysningerne). De resterende ¾ m2 polystyrenplader i loftet i gangen udgør en brandmæssig uhensigtsmæssig beklædning.
Ad 1c. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB ikke har begået fejl, ved ikke specifikt at have beskrevet den manglende fjernelse af den sidste rest polystyrenplader.

	Begrundelse: BB's beskrivelse under pos 9.1, er i fuldt omfang dækkende for den mangelfulde færdiggørelse af loftet i gangen.
Ad 1c. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen yderligere bemærkninger.
Ad 1c. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen – da forholdet er beskrevet.
Ad 1c. Forbedringer:	Ingen
Ad 1c. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1c. Eventuelt	Ingen