

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11032

Besigtigelsesdato:	14. juni 2011, kl. 14.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	1.
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader på varmeisolering på loftet på grund af tilstedeværelse af rotter. 2. Eventuelle skader på el-kabler på loftet på grund af rottebid. 3. Sundhedsrisiko på grund af ekskrementer fra rotter på loftet.
Klagers påstand:	I forbindelse med indhentning af tilbud på ekstra isolering på loftet, blev klager den 28. januar 2011 opmærksom på, at der har været rotter i og på isoleringen i loftrummet. Isoleringen består af løst granulat. Den 8. februar 2011 besøger en rottefænger fra Sønderborg Kommune loftet og bekræfter, at der er tale om rotter, hvilket han identificerer på baggrund af fundne, tørre ekskrementer på isoleringen. Efter udlægning af lokkemad på loftet og isætning af bladfang i nedløbsrørene, genbesigtiger rottefænger loftet den 17. februar 2011, hvor han konkluderer, at der ikke længere er rotteaktivitet. En artikel, forfattet af Skadedyrslaboratoriet på Aarhus Universitet, henleder klagers opmærksomhed på sundhedsrisikoen ved omgang med rotter. En fuldmægtig i Miljøstyrelsen bekræfter den 25. februar 2011 telefonisk denne risiko, både for aktuel og tidligere tilstedeværelse af rotter. Et elektrikerfirma foretager den 8. marts 2011 et el-tjek på installationen, men finder ingen fejl eller bidemærker i kabler på loftet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved den oprindelige besigtigelse den 17. januar 2011, var der placeret lægter løst på isoleringen flere steder, hvilket blev tolket som årsag til de synlige spor i isoleringens

	overflade. Foranlediget af klagers påstand, genbesigtiges loftet den 25. februar 2011, sammen med sælger. Sælger oplyser ved den lejlighed, at der ifølge den kommunale rottebekæmpelse tidligere har været rotter på loftet. I forlængelse af genbesigtigelsen udarbejdes allonge nr. 1 til tilstandsrapporten, dateret 28. februar 2011. Allongen har følgende ordlyd: <i>8.12 Isolering, K1: Granuleret isolering ligger lidt rodet/ujævnt i tagrum.</i> <i>Note: Ejer oplyser desuden, at der ifølge den kommunale rottebekæmpelse, tidligere har været rotter på loftet, men at der ikke længere er aktivitet.</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke relevant, da der er tale om indvendige forhold.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skader på varmeisolering på loftet på grund af tilstedeværelse af rotter.	Omfattende spor efter trafik af rotter på isoleringen i store dele af loftrummet. Foto nr. 1 – 4. Synlige huller i isoleringen i sammenhæng med sporene. Foto nr. 3 Synlige ekskrementer efter rotter i den østlige del af loftrummet. Foto nr. 2
Ad 1. Konklusion:	Forholdet har indflydelse på en købers vurdering af ejendommen og skal derfor beskrives i tilstandsrapporten. Ved en besigtigelse bør ovennævnte indikationer registreres og beskrives, med mindre der ikke er adgang til loftrummet. I rapporten er der taget forbehold for besigtigelse af frembygningen mod syd, på grund af manglende gangbro. Der er ikke taget forbehold for manglende tilgængelighed for den øvrige del af loftrummet. Karakteren vil afhænge af, i hvilken udstrækning det med sikkerhed kan afgøres, om der er tale om et aktivt eller et tidligere angreb. Hvis der er tvivl herom, er karakteren UN, med en beskrivelse af de afklarende undersøgelser, der må tages for at skabe vished herom. Hvis der er sikkerhed for at angrebet er aktivt - friske ekskrementer - er karakteren K3, da der er risiko for påvirkning af flere bygningselementer, samt sundhedsrisiko for beboerne.

	Hvis der er sikkerhed for, at der er tale om et tidligere og nu afsluttet angreb, kan karakteren være K1, suppleret med en redegørelse, indeholdende de skønnede forudsætninger for opfattelsen af, at der ikke er risiko for en skadesudvikling eller om sundhedsrisiko. Karakteren K1 i allongen anses for at være korrekt under de givne forhold.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ikke ved første besigtigelse registreret skaden, hvilket er en fejl. Ved andet besøg beskrives forholdet alene ved "rodet/ujævn isolering i tagrum". Angreb af skadedyr bliver omtalt i en note, med en henvisning til sælgers oplysninger. Indklagede forholder sig således ikke selv til skadens årsag og eventuelle følgevirkninger, hvilket er en fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da det er konstateret, at der er tale om et tidligere angreb, vil ubedringen bestå i at fjerne synlige ekskrementer på isoleringen, samt ekskrementer fundet ved søgning omkring lodrette huller i isoleringen. Herudover jævnes isoleringen, således isoleringstykkelsen er ens over hele loftet og sporene efter rotter samtidig slettes. Udbedringen skønnes at koste ca. 15.000 kr. inklusive moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen medfører ikke en forbedring af ejendommen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Eventuelle skader på el-kabler på loftet på grund af rottebid.	Gennemføringen i flexrør ved emhætten skønnes at udgøre det mest nærliggende sted for et eventuelt rotteangreb, da der er næringsstoffer på indersiden og røret er let at gnave gennem. Der kunne ikke konstateres dyrebid i denne kanal eller i andre tilgængelige kabelinstallationer og rørkanaler på loftet. Foto nr. 2, 4, 5 og 6.
Ad 2. Konklusion:	Der er således ingen selvstændig skade at beskrive i forbindelse med det rejste klagepunkt. En eventuel risiko for nævnte følgeskade burde fremgå af det allerede behandlede punkt 8.12, som nævnt og bedømt overfor under Ad 1, 4. afsnit.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået en selvstændig fejl i forbindelse med dette spørgsmål.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Sundhedsrisiko på grund af ekskrementer fra rotter på loftet.	Synlige ekskrementer i loftrummet ligger udenfor rækkevidde fra gangbroen.
Ad 3. Konklusion:	Tilstedeværelsen af ekskrementer anses derfor ikke for at udgøre en nærliggende sundhedsrisiko for personer med ærinde på loftet. En eventuel risiko for nævnte følgeskade burde fremgå af det allerede behandlede punkt 8.12, som nævnt og bedømt ovenfor under Ad 1, 4. afsnit.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået en selvstændig fejl i forbindelse med dette spørgsmål.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

