

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11084

Besigtigelse d.	22. september 2011.
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Asbestholdige eternitplader anvendt til væg- og loftbeklædning.
Klagers påstand:	Der foretages asbestsanering, herunder fjernelse af eternitpladerne, opsætning af gipsplader og afsluttende malerbehandling.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporter udfærdiges efter en visuel gennemgang uden destruktive indgreb. Det kræver destruktivt indgreb og efterfølgende analyse for at få fastslået, om pladerne er asbestholdige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, tørt og + 16°C.
Øvrige forhold:	Ved syns- og skønsforretningen var alle eternitplader fjernede, der var foretaget asbestsanering, og ved størstedelen af lofterne og væggene var der opsat nye gipsplader.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Asbestholdige plader.	Alle eternitplader var taget ned og bortkørt. En enkel prøve var efterladt på stedet. (Foto 2-6). KK udleverede fotos, som viste tilstanden før pladerne blev fjernede. (Foto 7-10). En udleveret analyse fra Teknologisk Institut viste, at der faktisk var tale om asbestholdige plader. Pladerne har været opsat som loftbeklædning i spisestue og et rum i stueetagen, som er benævnt som kontor. I tagetagen har skunkvægge, skråvægge og lofter været beklædt med eternitplader.
Ad 1. Konklusion:	På bygningstegningen er overfladerne, hvor der opsat eternitplader, anført som forskalling og puds, hvilket var gængs standard i opførelsesåret. Anvendelse af eternitplader var ikke ulovligt på opførelsestidspunktet. Det var først i begyndelsen af 1980'erne, at man blev klar over, at asbestindholdet i forstøvet form, er sundhedsskadeligt. Anvendelse af eternitplader til indvendige overflader, var ikke almindeligt i opførelsesåret 1964-65. I slutningen af 1960'erne kom gipspladerne, som herefter blev almindelige overflader i beboelser i stedet for pudsede flader. Eternitplader overholder de brandtekniske overfladekrav i beboelser. Malerbehandlede eternitplader er ikke i sig selv sundhedsskadelige. Det sundhedsskadelige støv frigøres først, hvis der bores i pladerne, eller hvis pladerne forarbejdes. Ved boring i pladerne kan den sundhedsskadelige risiko fjernes ved at holde en støvsuger med HEPA-filter mod boringen. De fleste støvsugere i dag er forsynede med HEPA-filter

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som nævnt var pladerne fjernede ved syns- og skønsforretningen, hvorfor skønsmanden ikke kunne få det fuldstændige indtryk. En bankning på eternitplader – f.eks. med skaffet af en skruetrækker – har en karakteristisk hård lyd. Den afslører et hårdt, klangfuldt plademateriale, som med stor sandsynlighed er eternitplader. Eternitplader fra opførelsesåret 1965 er asbestholdige. BB kunne have angivet oplysningerne på materialet i tilstandsrapportens afsnit om Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikringen. I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er der intet anført om risici ved asbestholdige plader, som er anvendt til indvendige overflader. Anvendelse af pladerne var lovlige på opførelsetidspunktet. Der er ikke senere fremkommet krav om udskiftning af pladerne. Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser ved ikke at have medtaget eternitpladerne i skadesbeskrivelsen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	KK har indhentet tilbud på udskiftning af eternitpladerne til en samlet pris Kr. 463.325,- , hvilket skønsmanden anser for urealistisk højt. En mere realistisk, samlet pris er kr. 250.000,-
Ad1. Forbedringer:	Overfladerne skulle alligevel være malede i forbindelse med indflytning, hvorfor kr. 50.000,- af ovennævnte beløb skønnes at være forbedringer.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger