

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12129

Besigtigelsesdato:	Den 08.11.2012
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 / S.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):	Ingen.
Datering, navn og underskrift:	Den 20. november 2012

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der klages over at brandvæggen mod naboen er ulovlig.
Klagers påstand:	Ad. 1. I forbindelse med uforklarlige lugtgener i forbindelse med vores naboers madlavning på xx, rekvirerede vi i januar 2012 et firma til at foretage en besigtigelse af ejendommen. Der blev i den anledning bl.a. konstateret, at brandvæggen ikke er ført til det underliggende loft, hvilket medfører fri adgang for brand- og røgspredning gennem etageadskillelsen mellem de 2 bygninger. Ligeledes blev det bl.a. konstateret, at brandvæggen ikke er ført til underside af tag, hvorfor der også her over brandadskillelsen er fri adgang for brand- og røgspredning mellem de 2 bygninger. Der er således tale om en ulovlig bygningsindretning, hvilket – allerede grundet spredningsrisikoen i tilfælde af brand – betragtes som en væsentlig mangel ved den besigtigede ejendom. Det skal understreges, at konstateringerne vedrørende den ulovlige brandvæg ikke nødvendiggjorde destruktive indgreb. Forholdet omkring brandvæggen er på intet tidspunkt omtalt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.S. fremhævede, at en tilstandsrapport skal medtage skader og nærliggende risiko for skader. Ejerskifteforsikringen har afvist forholdet ulovlig brandvæg som værende en nærliggende risiko for skade. B.S. er enig heri.

	Endvidere vedrørende forholdet om at der er tale om en så åbenlys ulovlighed, at den skulle være nævnt i tilstandsrapporten, så er der tale om at bl.a. brandvæggen ikke slutter tæt til gulvet i loftrummet, det vil sige bagatelagtige forhold, der kan tætnes med fugning, til få tusinde kroner.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, 10° C.
Øvrige forhold:	Der er under sagen fremsendt skrivelse fra kommunen om at forholdet skal bringes i orden og beboerne skal fremsende plan – bemærkninger herom.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Ulovlig brandvæg.	Ad. 1. Bygningen er et større 1½ plans dobbelthus med træbeklædte facader og rødt tegltag. De 2 boligenheder A og B er "adskilt" fra hinanden via en mellembygning. Se billede 2 + 3. Udvendig fremstår tagdækningen og facadebeklædningen i normal intakt stand ved en visuel besigtigelse. Indvendig i stueplan er mellembygningen, en "hall" – fordelergang, hvor der til venstre er adgang til bolig B og til højre en dør til bolig A (K.K.'s bolig). På 1. sal er der et "loftrum" over mellembygningen, hvortil der er adgang fra nr. 2 A via et "skunkskab". Se billede 6 + 7. Skunk- / loftrum er indrettet som "varmt" loftrum, det vil sige der er opsat pladebeklædning / isolering mod underside af tag, der derved ikke kan besigtiges yderligere. I loftrum er der udført en isoleret brandvæg mod naboen i gipsplader. Se billede 8. Isoleringen er dog konstateret ved fysiske indgreb (hulboring). Ved besigtigelse i indgangspartiet "hall'en" fremstår vægge – loftet intakt – skønnet gipsplader m.m. og der er en skønnet branddør mod boligerne. Se billede 4 + 5. I stueplan skønnes loftet under tagrummet ligeledes udført i gipsplader og fremstår i

	Udenfor Ordningen (forhold som den bygningssagkyndige ikke holder øje med – nævnt på side 3 i tilstandsrapporten) er bygningens lovlighed (bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen). Når en bygningssagkyndig besigtiger et tagrum, er det primært taget – tagkonstruktionen, det vil sige huller i taget, råd – svamp i træværk, samt ventilation – fugtforhold, der kan være tegn på eller på sigt antyder risiko for der udvikles en skade. I et dobbelthus – flere boligceller, som her, vil man så se om der er etableret brandvæg / adskillelse mellem boligceller. Dette vil man også registrere her, hvor der tydeligvis er udført en brandvæg i gipsplader. I forbindelse med sælgeroplysningerne er det oplyst, at der foreligger byggetilladelse m.m. på arbejdet og generelt fremstår arbejdet ikke som om, det ikke er udført af håndværkere m.m. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at en bygningssagkyndig ikke vil begynde at undersøge samlingsdetaljer m.m. på en synlig brandvæg. Generelt vil finish / afslutninger være mere "groft / grove" udført i et tagrum og selvom der konstateres lidt åbne fuger / afslutninger, så siger det ikke noget om, at selve brandsikringen ikke er udført intakt i konstruktionen, hvorfor der typisk under alle omstændigheder, vil være tale om skjulte forhold. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der vil være tale om åbenlys ulovlighed, såfremt der ikke forefandtes en brandvæg ind mod naboen (mellem boligcellerne) eller var meget store huller i denne. Dette er der ikke tale om her, hvor der nærmere er tale om samlingsdetaljer, der ikke er udført korrekt. At der i det underliggende fælles
--	--

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	adgangsareal er opsat spot i loftet, hvorved der principielt er hul i gipspladen, er ligeledes ikke et åbenlyst ulovligt forhold, idet det er normalt, at der anvendes spot i lofter og der kan være udført ekstra brandsikring i loftkonstruktionen, som ikke er tilgængelig, idet der er udlagt pladegulv i loftrummet. Det er derfor syns- og skønsmandens opfattelse, at B.S. ikke har begået en fejl ved ikke at kommentere forholdene ved brandvæggen m.m. Brandadskillelsen mellem de 2 boliger skal bringes til BD-60 standard, så både den fælles indgang er en brandcelle for sig og de 2 boliger er sikret mod røg- og brandspredning fra den ene til den anden (loftrummet – brandvæg). Loft i fællesareal (gipsplader) udskiftes og spot fjernes og der etableres anden belysning. Brandvæg i tagrum ændres / udskiftes, så den har tæt kontakt til loft- / brandsikringen på fællesarealet og op til underkant af tagkonstruktion. Det vil være nødvendigt, at nedtage tagsten, lægter, gulv i loft m.m. i området, hvor der monteres ny brandvæg. Omkostningerne, inkl. stillads, fjernelse af eksisterende brandvæg m.m., tømrer, murer (tag), VVS- og EI-arbejder, skønnes til. Kr. 125.000,-. Malerarbejde efterfølgende, skønnes til. Kr. 25.000,-.
Forbedringer.	Ingen, der er blot tale om udbedring / lovliggørelse.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Eventuelt:	Ingen.