

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16201

Besigtigelsesdato:	15. marts 2017, 15:00
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):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Asbestslam i tagrummet
Klagers påstand:	1. Tagrummet er dækket af asbestslam efter tidligere ejeres afrensning og maling af det gamle, asbestholdige eternittag. Det er nødvendigt at fjerne al isolering, afrense spær og gangbro og udlægge ny isolering igen. KL anslår kravet til ca. 40.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS mener forholdet er uden betydning, da også tagpladerne indeholder asbest. BS afviser klagen og fastholder at rapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1973 og er et klassisk træsommerhus. Tagkonstruktionen er en lukket gitterspærskonstruktion med en hældning på ca. 20 grader. Alle lofter er vandrette og er opbygget med dampspærre og profilbrædder. Lemmen er placeret i den udvendige gavltrekan og der er ikke adgang fra boligen til loftrummet. Konstruktionen er rimelig tæt. BS syner huset den 14.01.2015 og udarbejder den påklagede tilstandsrapport. KL overtog huset den 01.03.2015

	KL sætter huset til salg igen i 2016 og får udarbejdet en ny tilstandsrapport den 20.05.2016. Rapporten udarbejdes af en anden bygningssagkyndig og i denne notes det påklagede forhold som en K3-skade. KL kontakter BS, der afviser klagen, men pr. kulance tilbyder at støvsuge gangbroen. KL anmelder herefter skaden til ejerskifteforsikringsselskabet, der afviser dækning med henvisning til, at BS ved et tilbud om støvsugning i tagrummet har erkendt ansvaret. Ejerskifteforsikringen anviser en mere omfattende udbedringsmetode og denne løsning afviser BS at deltage i. KL har ikke selv bemærket forholdet og sagen er alene opstået som divergens mellem to tilstandsrapporter.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Asbestslam i tagrummet
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	A) Udvendigt Taget er det originale bølgeeternittag fra 1973 og indeholder derfor asbestfibre. Taget er malet for ca. 5-8 år siden. Se foto 2. B) Tagrum I tagrummet er der udlagt isolering som indpumpet granulat. Gangbroen er hævet over isoleringen. Gangbroen er støvet og sandet, muligvis af nedfald fra tagrensningen, muligvis tilført af vinden. På spær og taglægter, hovedsageligt omkring rygningen, ses indtørrede skjolder fra tagrensningen, antageligt indeholdende asbestslab. Se foto 3, 4 og 5. C) Beboelsesrum Loftet er intakt og tæt i alle beboelsesrum. Se foto 6.
Ad 1. Konklusion:	Taget er dækket med asbestplader og der vil i almindelighed være asbestfibre i tagrummet. Støvet på gangbroen kan ikke skelnes fra almindeligt støv og indblæst skidt. Skjolder af gammelt slam på spær og taglægter er synligt omkring tagryggen og har med overvejende sandsynlighed også kunnet iagttages ved huseftersynet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tagrummet er udformet med gitterspær, konstruktionshøjden er lav og isoleringen er udført med indblæst granulat. Tagrummet kan derfor ikke anvendes. Loftet mod boligen er tæt. Det vurderes ikke, at skaden har nogen praktisk betydning, og forholdet kan derfor ikke forventes beskrevet i en tilstandsrapport, jf. de generelle bestemmelser for huseftersynsordningen, gengivet på rapportens side 3 af 19. (3. punkt i gråt tekstfelt, <i>"Småting, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget"</i>) Rapporten er derfor retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hvis forholdet skal udbedres skal isoleringen fjernes og tagrum og træværk renses og støvsuges. Herefter indblæses ny isolering. Arbejdet vurderes at kunne gennemføres for ca. 35.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	En udbedring er en reparation og forbedringsandelsen sættes derfor til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger



Foto nr. 1 Oversigtsfoto - her set sydvest



Foto nr. 2 Taget er dækket med de originale tagplader fra 1973.
Pladerne er afrensede og malede, skønsmæssigt for 5-8 år siden



Foto nr. 3 Tagrummet set fra lemmen i sydgavlen.
Lav konstruktionshøjde, gitterspær og indblæst mineraluld i 4/5-dele af tagrummet



Foto nr. 4 Skidt på gangbro i den fjerneste ende af tagrummet, mod nord, længst væk fra lemmen



Foto nr. 5 Indtørret slam på spær og taglægter under rygningen i den inderste del af tagrummet



Foto nr. 6 Sommerhus.
Loftet mod tagrummet er tæt og adgangsløkken er placeret udvendigt