

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Isolering på loft ødelagt af husmår. 2. El-tavle ulovlig, mangler HFI-relæ (HPFI). 3. Angreb af svamp i samtlige gulve.
Klagers påstand:	Klagers ejerskifteforsikringsselskab har godkendt at dække skader, forårsaget af husmår samt udskiftning af eltavlen. Klager ønsker at den bygningssagkyndige holder ham skadesløs indenfor ejerskifteforsikringens selvrisikobeløb på kr. 25.000,00. Ved skønsforretningen tilkendegav klager, at klage nr. 3, svamp i gulve, trækkes tilbage, idet skaden dækkes under den normale husforsikring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige anfører, at isoleringen på besigtigelsestidspunktet lå uordentligt – hvilket skulle fortolkes som forskudt i overlæggene. Isoleringen var ikke på besigtigelsestidspunktet beskadiget. Hvad angår manglende fejlstrømsafbryder i eltavlen fremførte den bygningssagkyndige, at en sådan ikke er et krav i forbindelse med vandforbrugende installation, hvis der er etableret jordspyd – hvilket kan være svært at konstatere.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråt, byget.
Øvrige forhold:	Ingen.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1 Isolering på loft ødelagt af husmår.	Der var ved skønsforretningen adgang til loftsrummet via lem over terrasseoverdækningen. I loftsrummet fandtes gangbro i en udstrækning af ca. 6 m. Gavllem mod vest kunne ikke åbnes idet der var monteret en inddækning, der gik ned over overkanten af lemmen. I loftsrummet over sydlængen kunne der ses omfattende ødelæggelse af isoleringen samt ekskrementer og fjer. Ejer oplyste, at han har fjernet rester af fugle, æggeskaller m.m. Over den vandrette beklædning ved terrassen mod syd kunne der endvidere ses granuleret isolering langs annekstrum mod øst. Loftet over vestlængen kunne ikke besigtiges. (Foto 1 og 2.)
ad 1 Konklusion:	Der har uden nogen tvivl huseret et dyr, formentlig husmår, gennem længere tid.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der på side 6 under bygningsdele, der normalt er tilgængelige, og som ikke har kunnet besigtiges, taget følgende forbehold: "Tagkonstruktion er delvist besigtiget fra loftlem p.g.a. lav taghældning, loftlem mod syd kunne ikke åbnes." Under registrering af bygningens tilstand, side 8, pkt. 8.12, Isolering, er anført: "Isoleringsmaterialet ligger ujævnt" med karakteren K1. Under pkt. 8.14, Gangbro, er anført: "Der er delvist etableret gangbro." ligeledes med karakteren K1. Hvis forholdene på besigtigelsestidspunktet var som ved skønsforretningen burde den bygningssagkyndige have omtalt indikation på skadedyrsangreb og givet karakteren K2 – idet der erfaringsmæssigt vil være risiko for, at dyret vender tilbage. Der er siden tilstandsrapportens udfærdigelse forløbet 14-15 måneder, og skønsmanden har ikke tilstrækkeligt kendskab til husmårs levevis til at afgøre, hvorvidt skaden kan være opstået efter xxxxx 2003. Skønsmanden har således ikke belæg for at udtale sig om, hvorvidt der er begået fejl under punkt 8.12. Hvad angår punkt 8.14 finder skønsmanden ikke, at delvist manglende gangbro er en skade, medmindre den bygningssagkyndige har vurderet, at en gangbro er nødvendig af hensyn til bygningens statik. Hvis det sidste er tilfældet bør karakteren være K3, idet der er fare for bygningens stabilitet. Da der er givet karakteren K1 synes den bygningssagkyndige ikke at mene, at gangbroen er af statisk betydning og såvel bemærkningen som karakteren K1 burde være udeladt – der er som tidligere nævnt allerede taget forbehold vedrørende adgangsforhold i forbindelse med den delvist manglende gangbro.
ad 1 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	I henhold til brev fra ejerskifteforsikringsselskabet foreligger der et overslag over udbedring af den ødelagte isolering. Skønsmanden finder beløbet i overensstemmelse med arbejdets omfang.

	Udbedringsudgift:	ca. kr. 21.000,00
	Da mineraluldsisolering, hvis det ligger uberørt i et loftsrum, i princippet vil holde uendeligt længe vil der ikke være tale om fradrag for forbedring.	
Heraf forbedringer:		kr. 0,00
ad 2 El-tavle ulovlig, mangler HFI-relæ (HPFI).	Den gamle eltavle er siden udarbejdelse af tilstandsrapporten demonteret og erstattet med en ny. Ejeren fremviste på sit digitale kamera et foto af den tidligere måler, af hvilket det fremgik, at der ikke var monteret fejlstrømsafbryder. (Det var desværre ikke muligt at få udleveret en kopi af dette foto). Ifølge ejers oplysning (der ikke bestrides af den bygningssagkyndige) var der på købstidspunktet opstillet en vaskemaskine og der er monteret elvandvarmer.	
ad 1 Konklusion:	Den tidligere eltavle skulle i henhold til stærkstrømsbekendtgørelsen have været forsynet med HFI/HPFI-relæ, da der var såvel vaskemaskine som vandvarmer i huset.	
ad 1 Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger om elinstallationen. Den manglende fejlstrømsafbryder skulle have været nævnt med karakteren K3, idet forholdet medfører risiko for personskade.	
ad 1 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montage af HPFI-fejlstrømsafbryder:	ca. kr. 1.000,00
	Elmateriel har en forventelig levetid på omkring 40 år. Fradraget er udregnet med udgangspunkt i, at afbryderen er installeret i 1985 (krav om HFI-afbryder i bolig kom 1. april 1985).	
Heraf forbedringer:		ca. kr. 500,00
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	