

4278

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Brændeovn og stålskorsten 2. Defekt isolering og dampspærre over loftet
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 0°.
Øvrige forhold	Klager oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring.
Forligsdrøftelse	Muligheden for en forligsmæssig løsning blev drøftet og det blev aftalt, at indklagede efter en drøftelse med sit forsikringsselskab ville vende tilbage med et forslag til et forlig. Den 16. ds. meddelte indklagede telefonisk, at han alligevel ikke fremkommer med et forligsforslag.

Klagepunkt nr. 1	Brændeovn og stålskorsten
Klagers påstand	Brændeovnens røgrør er monteret tættere på loftet end minimumskravet på 30 cm. Kravet om minimum 5 cm afstand mellem loftbeklædningen og skorstenen er ikke overholdt. På den baggrund har skorstensfejeren nedlagt forbud mod anvendelse af brændeovnen. Skorstensfejeren har i øvrigt iflg. det oplyste ikke kunnet skaffe sig adgang til at besigtige brændeovnsinstallationen i sommerhuset i flere år. Desuden er brændeovnen i stykker og skal udskiftes, hvilket kan ses ved blot at åbne lågen og se ind i brændkammeret. Ovennævnte forhold er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket det burde have været. Grundet denne forsømmelse, skal den bygningssagkyndige betale for afhjælpning af manglerne.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten oplyste sælger, at brændeovnen ikke fungerede. På den baggrund undlod jeg at omtale skorstenen i rapporten. Brændeovne skal ikke besigtiges i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport, jfr. Bekendtgørelse om huseftersynsordningen §11 pkt. 4. Det rejste erstatningskrav må således afvises.

Der kunne konstateres følgende	Brændeovnens røgrør er monteret tættere på loftet end minimumskravet på 30 cm, jf. Bygningsreglement for småhuse – BR-S 98 afsnit 8.5.1. Problemet er tilsyneladende opstået i forbindelse med, at den tidligere ejer har udført et nyt, sænket loft. Se foto 1, 2 og 6. Samme Bygningsreglement angiver i pkt. 8.5.5 et minimumskrav på 5 cm afstand mellem loftbeklædningen og skorstenen, hvilket ikke er overholdt. Desuden er der ikke udført en normal afslutning med en manchete mellem loftbeklædningen og skorstenen. Se foto 1 og 2. Når man åbner brændeovnens låge ses tydelige skader i brændkammeret. Se foto 3.
Konklusion	Skorstenen skal lovliggøres, hvilket formodentlig kan gøres ved at sænke skorstenen lidt i forbindelse med monteringen af en ny brændeovn. Desuden skal loftbeklædningen omkring skorstenen fjernes i indtil 5 cm fra skorstenen. Derudover bør der placeret en manchete ved skorstenens gennemføring i loftbeklædningen.
Fejl og forsømmelser	Normalt forventer de bygningssagkyndige, at skorstensfejerne sikrer overholdelse af reglerne for skorstene og ildsteder. Men når denne kontrol, som i dette tilfælde, har svigtet, må det forventes, at de bygningssagkyndige gør bemærkninger i tilstandsrapporten, i den udstrækning Bygningsreglementets regler er overtrådt. Den bygningssagkyndige må således bebrejdes, at han ikke har gjort bemærkninger til skorstenen. Skaderne i brændeovnens brændkammer kan man ikke forvente, at den bygningssagkyndige gør bemærkninger til, da han ikke skal gennemgå VVS-installationernes funktion og således ikke skal gennemføre inspektion af brændkamre i kedler og brændeovne. Den bygningssagkyndige kan således ikke bebrejdes, at han ikke har gjort bemærkninger vedrørende brændeovnen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Lovliggørelse af skorsten kr. <u>3.000,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Afhjælpningen giver ingen forbedring.

Klagepunkt nr. 2	Defekt isolering og dampspærre over loftet
Klagers påstand	Der kunne nedefra ses isolering imellem udhængsbrædderne, hvorfor vi har fået forholdet undersøgt nærmere. I den anledning har man afmonteret et par tagplader og konstateret, at der stort set ikke er isoleringsmateriale tilbage, idet isoleringen er totalt ødelagt og ligger i småstykker i udhænget. Endvidere er dampspærren i stykker eller helt væk. Dette er konstateret på det areal, vi kunne se efter fjernelse af enkelte tagplader, men gør sig formodentlig gældende under hele taget. Det er synligt og åbenlyst for en sagkyndig, at der må være et eller andet galt, når der hænger isoleringsmateriale ud mellem udhængsbrædderne. Der burde derfor have været gjort opmærksom på dette i tilstandsrapporten, uanset om der var adgang til loftrummet eller ej. Reparation af isolering og dampspærre kræver, at hele taget afmonteres og erstattes af en ny tagbelægning, da den asbestholdige tagbelægning ikke må genanvendes. Grundet den manglende beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten, bør den bygningssagkyndige betale for afhjælpning af manglerne.
Indklagedes forklaring	Under min besigtigelse af ejendommen var der ingen isolering at se imellem udhængsbrædderne, så ville jeg have noteret det i tilstandsrapporten. Bygningen stod efter overtagelsen tom i perioden xx.xx. til xx.xx. 2004. Da huset ligger i et sommerhusområde med langt til naboer, kan skadedyr gøre meget stor skade på loftisoleringen i sådan en periode, hvilket jeg før har set. Det rejste erstatningskrav må således afvises.
Der kunne konstateres følgende	Mange steder ses isoleringsmateriale i udhængsbræddernes åbninger. Se foto 7, 8, 9 og 10.

Konklusion	Det synlige isoleringsmateriale imellem udhængsbrædderne antyder, at loftisoleringen er skadet, men det kan ikke umiddelbart konstateres i hvilket omfang. Det forhold, at dampspærren er skadet, som anført af klager, giver ikke anledning til bekymringer, da det normalt frarådes at indbygge en dampspærre i sommerhuskonstruktioner, grundet den periodiske benyttelse. På nær ca. 12 m² er der nye sænkede lofter i hele beboelsen. Ifølge klager er der ny isolering over disse lofter, hvorfor den eventuelt manglende isolering i tagkonstruktionen kan afhjælpes på en rimelig måde ved montering af ca. 12 m² ny, sænket loft med isolering.
Fejl og forsømmelser	Der kan meget vel have været stedvis synlige stykker af isolering mellem udhængslisterne i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er dateret den xx.xx 2004 og klager overtog ejendommen den 1. marts 2004 hvorefter sommerhuset ifølge det oplyste stod tomt indtil xxxxxxxx måned 2004. Her et år efter tilstandsrapportens udarbejdelse kan man ikke med sikkerhed sige, hvorvidt omfanget af synlige isoleringsstykker mellem udhængslisterne svarer til tilstanden i xxxxxxxx måned 2004. På den baggrund kan man ikke med sikkerhed sige, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at omtale forholdet i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms	På ovennævnte baggrund beregnes ikke en udbedringspris.
Forbedringer inkl. moms	