

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstedeværelse af rotter i ejendommen
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten, idet der efter hans mening burde fremgå, at der var tilstedeværelse af rotter i ejendommen. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af alle skader efter rotterne burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Rotteangreb: Den bygningssagkyndige henviser til, at han har beskrevet, at der er spor efter mår på loftet. Den bygningssagkyndige henviser også til, at han ikke er ekspert på skadedyrsområdet, hvorfor man ikke kan forvente, at han skulle kunne udlede, at der var rotter på ejendommen. Advokaten for den bygningssagkyndige henviser også til, at aktiviteten af rotterne og deres tilstedeværelse efter hans mening kan være større ved vintertide, og at omfanget måske har udviklet sig i tiden der er gået. Der henvises i øvrigt til at den bygningssagkyndige skal beskrive skader på ejendommen. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2007 på side 6 nævnt følgende: Pkt. Bemærkninger: 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Krybekælder er kun besigtiget fra adgangslem i begrænset omfang ca. 2 meter fra adgangslem på grund af for lav frihøjde (Frihøjde målt til ½ meter). Gulve under væg-til-

	væg tæpper i stue, mellemgang, mellemgang 1. sal samt hele 1. sal er ikke besigtiget. Tagrum er besigtiget fra loftlem i begrænset omfang ca. 1 meter fra adgangslem på grund af manglende gangbro. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 10 nævnt følgende: 8.1 Tagbelægning/rygning Der er efterladenskaber/spor efter mår på loftet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1907. Ejendommen er opført med facader i røde mursten.. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær og tagbelægningen er tagsten. Der er tilhørende værksteder og maskinhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Under den første besigtigelse var der åbent hus på ejendommen. Under den anden besigtigelse var klagers familie til stede.. Ejendommen købes den xx.xx..2007 og overtages den xx.xx..2007. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Tilstedeværelse af rotter: I forbindelse med at klager er i færd med at renovere ejendommen med nye gulve og malerarbejde opdager han følgende: Ved demontering af lamperosetter i etageadskillelsen findes der rotteekskremer.

	Ved demontering af plantekumme på badeværelset på 1. sal findes også rotteekskrementer. I skabet i indgangen fjerner klager bunden og mellemhylden hvorved der findes rotteekskrementer og en fælde. Klager fjerner herefter bagbeklædningen i el-skabet og her ligger der et rotteskelet, og man kan se, at el-kabler har bidmærker. Klager kontakter 2 private firmaer der gennemgår ejendommen og fastslår, at der er tilstedeværelse af rotter i ejendommen. Klager kontakter også myndighederne der besigtiger ejendommen 2 gange. Under den første besigtigelse er myndighederne skeptisk over for om der skulle være rotter på ejendommen. Klager får udleveret nogle fælder, og fanger i løbet af et stykke tid 2 voksne og 2 mindre rotter. Myndighederne besigtiger herefter endnu engang ejendommen hvorpå der foretages en røgprøve i kloaksystemet. Der findes herefter en utæthed under gulvet i udhuset og en åben samling i beboelsen. Yderligere er man overbevist om, at man har fundet indgangsstedet til beboelsen. Dette skulle være en rørkanal under terræn og gulv der forbinder udhuset og beboelsen. Klagers husforsikring dækker skaden på kloaksystemet, men ikke eventuelle skader på bygningsdele. Klager kontakter herefter den bygningssagkyndige, sælger og sin advokat, hvorefter sagen bringes op for Ankenævnet for Huseftersyn. Klager oplyser, at han har støvsuget og fjernet så godt som alle spor efter rotterne. Han har heller ikke set eller opdaget tilstedeværelse af rotter i de sidste ca. 2 måneder. Klager har ligeledes foretaget lukning omkring rørgennemføringer i gulv og rørkanal med skumning.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tilstedeværelse af rotter	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres udvendig forbindelse til rørkanal under terræn op af facaden på udhuset. Indvendig besigtigelse: Indgang: 1. Der kunne ses at bund samt hylde i skab var demonteret. Klager havde selv foretaget skumning omkring rør ved gulv. I skabet kunne også ses en fælde. I et højt skab havde klager ligeledes fjernet bagbeklædningen til et skab. Her kunne ikke umiddelbart ses spor efter rotter. Klager havde fjernet bagbeklædningen til el-skabet, og her kunne ses bidmærker i kabler samt formodentlig et rotteskelet. Toilet i stueplan: 2. Der kunne ses en gennemgående rørkanal fra indgangen og videre til krybekælderen. Rørkanalen har været dækket af en fastskruet plade og herpå måtter. Mellemgang – krybekælder: 3. I mellemgangen er der en adgangslem til krybekælderen med et frit mål på 53 x 58 cm. 4. Højden i krybekælderen varierer således, at der er en smal gang på nogle få meter med en højde på ca. 66 cm. Den øvrige højde er på ca. 52 cm. Højden varierer

	på samme måde nedenfor lemmen. Krybekælderbunden er jordbund. 5. Fra lemmen kunne skønsmanden konstatere, at der på bunden af krybekælderens umiddelbart nedenfor lemmen, var ekskrementer sandsynligvis fra rotter. Skønsmanden kunne ikke andre steder lokalisere efterladenskaber. Skønsmanden kunne ligeledes se 2 stk. fælder placeret nedenfor lemmen. 6. Skønsmanden kunne se, at der sandsynligvis var 2 huller i krybekælderbunden, men om disse har været eller bruges som adgang til gangsystem for rotter, kan skønsmanden ikke afgøre. 7. Skønsmanden kunne konstatere, at en mindre del af isoleringen under etageadskillelsen var faldet ned, og andet mangede fastgørelse. Badeværelse på 1. sal: 8. I vinduesniche er der anbragt en blomsterkumme nedfældet i vinduespladen. Ved at fjerne denne kunne skønsmanden se et hul i isoleringen, der sandsynligvis kunne bruges som adgangsvej for eks. mår og rotter. Skønsmanden kunne ikke se andre tegn på, at der skulle være rotter til stede. 9. I nichen bag badekar fjernede klager en plade, og bag denne var der et hulrum, hvor rotter angiveligt skulle have været. Skønsmanden kunne ikke umiddelbart se tegn på dette. Skunkrum på 1. sal: 10 I begge indvendige skunkrum kunne skønsmanden konstatere ekskrementer sandsynligvis fra såvel rotter som fra mår. Der kunne ligeledes ses fælder. 11 I skunkrum mod øst kunne på skunkvæg i et mindre område konstateres, at der havde været uro i PVC-folien og isoleringen.
--	---

	12. I de udvendige skunkrum kunne ses opstillede fælder. Tagrum: 13. I tagrum kunne konstateres, at der i et område var tegn på, at der havde været dyr i isoleringen. 14 Skønsmanden kunne se et hul i isoleringen bag loftslemmen der sandsynligvis er/har været en mulig adgangsvej for mår og rotter.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har nævnt, at der var efterladenskaber/spor efter mår på loftet. Den bygningssagkyndige har dermed gjort opmærksom på, at der var tilstedeværelse af dyr i ejendommen. 2. Skønsmanden vurderer, at der har været eller er en mår i ejendommen. 3. Skønsmanden vurderer, at der har været eller er rotter i ejendommen. 4. Klager har oplyst, at det er ca. et par måneder siden man sidst har observeret tegn på rotter i ejendommen. 5. Skønsmanden vurderer ikke, at en bygningssagkyndig nødvendigvis skal være ekspert på dette "rotte" - område, hvorfor han ikke anser det for normal eller almindelig viden at kunne beskrive, hvorvidt der er eller skulle have været tilstedeværelse af rotter i en ejendom. 6. Skønsmanden vurderer, at en bygningssagkyndig ved visuel besigtigelse skal beskrive de skader eller tegn/risiko på skader der er på en ejendom i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningsagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden kan desværre ikke give et dækkende skøn over eventuelle udbedringsudgifter, da dette vil kræve en mere gennemgående undersøgelse, der også omfatter destruktive indgreb i ejendommen af forskellig karakter. Skønsmanden har tidligere ageret som skønsmand i en sag (ved domstolene) der omhandlede tilstedeværelse af rotter i en ejendom. Rotter kan, når de først er kommet ind i en ejendom, bevæge sig rundt stort set i alle bygningsdele. De kan således lave gangsystemer og reder i isolering, under krybekældergulve der består af jord, i etageadskillelser, i lofter, vægge m.v. Under deres vej kan de bide/gnave i kabler til elinstallationen med det til følge, at der opstår brud eller blotlægning af selve det strømførende materiale. Såfremt der er skader af ovennævnte karakter, kan disse kun konstateres ved destruktive indgreb i bygningsdele og ved afprøvning/søgning på elinstallationen. En nem fremgangsmåde til at konstatere hvorvidt der stadig er rotter til stede i ejendommen vil være, at benytte sig af "melprøven". Man kan læse herom i litteratur der vedr. rotter i ejendomme. Det drejer sig derfor om at finde fejlen f.eks. i kloaksystemet, eller andre adgangsveje og få disse repareret. Herefter skal eventuelle tilbageblivende rotter fanges med smækfælder. Hvorledes man sikre sin ejendom mod indtrængen af rotter fremgår ligeledes af nævnte litteratur. Heri er nævnt en liste med forskellige regler og anvisninger i forbindelse

	med rottesikring og renholdelse af bygninger på landet. Som følge af ovennævnte angiver skønsmanden ingen udbedringsomkostninger, da det vil være at bevæge sig ud i gætterier. Udbedringsomkostningerne kan være af såvel mindre som af større omfang.
Ad 1. Forbedringer:	Som følge af ovennævnte kan skønsmanden ikke angive eventuelle forbedringsudgifter.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig. Skønsmanden kunne heller ikke i denne sag fremkomme med et forhandlingsgrundlag for et forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.