

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8118

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Isolering på loft
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har nævnt forholdet med den ødelagte isolering og derfor ikke har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af det nævnte klagepunkt burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Isolering på loft: Den bygningssagkyndige mener, at han har taget forbehold for besigtigelse af tagrummet, hvorfor han ikke har set den ødelagte isolering. Den bygningssagkyndige havde ikke opdaget loftslemmen der var placeret i udhængen, og han henviser også til, at sælger har oplyst, at der ikke var adgang til loftet. Den bygningssagkyndige har genbesigtiget ejendommen efter henvendelse fra klager, og kunne i den forbindelse se, at der ikke var gangbro i loftsrummet, og at højden i tagrummet var begrænset. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 6 nævnt følgende: Pkt. Bemærkninger: Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. <i>Ingen loftslem, derfor kunne loftet ikke synes.</i>

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1961. Ejendommen er opført med facader i gule mursten. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og med saksespær. Taghældningen er ca. 15 grader. Tagdækningen er eternittagplader. Der er tilhørende garage og carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 3 - 4 gange før købet. Under den første besigtigelse var ejendoms-mægleren til stede. Under de andre besigtigelser var klagerne alene. Ejendommen købes den xx.xx.2008 og overtages den xx.xx.2008. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Isolering på loft: Efter overtagelsen påbegynder klager en gennemgribende renovering af ejendommen. Klager begynder i pejsestuen med at udskifte de eksisterende trælofter til gipslofter. I forbindelse med demontering af trælofterne falder isoleringen ned. Det viser sig at der sandsynligvis har været en mår i isoleringen. Klager tager herefter kontakt til sin advokat. Advokaten kontakter den bygningssagkyndige, der genbesigtiger ejendommen og får på dette tidspunkt forevist loftslemmen i udhænget. Den bygningssagkyndige afviser at være erstatningspligtig for forholdet. Klager indhenter et tilbud på udskiftning af loftsisoleringen. Klagers advokat henvender sig til Ankenævnet og efterfølgende anmeldes sagen

	også over for ejerskifteforsikringsselskabet. Forsikringsselskabet har oplyst, at man vil afvente sagens udfald ved Ankenævnet. Klager oplyser på forespørgsel fra skønsmanden, at der var gangbro i loftsrummet, og at den er blevet hævet i forbindelse med efterisolering.
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Isolering på loft	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se, at loftslemmen var indfældet i underbeklædningen. Lemmen var udført i samme brædder som underbeklædningen, og der var ikke udført karm. Indvendig besigtigelse i tagrum: 1. Der var meget begrænset højde og plads at bevæge sig på, og der var ikke fast gangbro fra lem til midtergangbro. Pladsen var begrænset som følge af den lave taghældning og hvor der var anvendt saksespær kunne loftsrummet ikke besigtiges. 2. I tagrummet ovenfor loftslemmen havde klager fået foretaget efterisolering ovenpå den oprindelige isolering. 3. Skønsmanden har løftet den nye isolering 4 steder i loftsrummet for at kunne besigtige den oprindelige isolering. Ved alle 4 kontrolpunkter bestod den oprindelige isolering af 1 lag ca. 50 mm glasuld og ca. 50 mm rockwool isolering. Skønsmanden kunne ikke konstatere, at

	isoleringen skulle være i en dårligere forfatning end forventeligt i en ejendom fra 1961. 4. Skønsmanden er herefter kravlet hen for at besigtige isoleringen over stuen hvor der var anvendt saksespær. Ved at betragte området kunne ses, at isoleringen ikke lå korrekt, og at det øverste lag glasuld var delvist medtaget sandsynligvis på grund af mårangreb eller lignende. Skønsmanden løftede det øverste lag glasuld isolering og kunne se, at der også her var anvendt et underliggende lag af ca. 50 mm rockwool isolering. Skønsmanden vurderer, at det underste lag sandsynligvis var intakt.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har oplyst, at der ingen loftslem er, hvorfor loftsrummet ikke kunne besigtiges. 2. Skønsmanden vurderer også, at lemmen der er indfældet i underbeklædningen kan være vanskelig at få øje på, specielt når man på forhånd har fået oplyst, at der ikke er adgang til loftet. 3. Skønsmanden vurderer, at den forholdsvis lave højde i tagrummet ville få mange bygningssagkyndige til at fravælge besigtigelse af dette, da det er meget besværligt at komme derind og bevæge sig rundt. 4. I tagrummet over den del af huset hvor loftslemmen giver adgang til huset vurderer skønsmanden ikke, at den oprindelige isolering er ringere end hvad man kan forvente af en ejendom fra 1961. 5. I loftsrummet over stuen hvor der er anvendt saksespær vurderer skønsmanden, at det øverste lag 50 mm glasuld isolering delvist var defekt.

	6. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der var gangbro på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten, idet klager og den bygningssagkyndige ikke er af samme opfattelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser i forbindelse med besigtigelse af tagrummet og dermed loftsisoleringen. Skønsmanden vurderer dog, at den bygningssagkyndige på trods af, at loftslommen kan være vanskelig at få øje på, burde have opdaget denne, da den befinder sig umiddelbart ved hovedindgangen. Se i øvrigt under forligsdrøftelser.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering og genmontering af taget over stueområdet, idet der ikke er adgang til tagrum. 2. Fjernelse af det øverste lag 50 mm glasuld isolering. 3. Montering af et nyt lag 50 mm isolering. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 25.000,00 incl. moms Skønsmanden har kun indregnet erstatning for det ødelagte isoleringslag.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 47 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre:

	Kr. 12.500,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden forelagde sit syn på sagen, og efter drøftelse mellem skønsmanden og parterne blev der indgået følgende forlig: Den bygningssagkyndige indbetaler kr. 6.000,00 til klagers advokat inden 14 dage som endelig afgørelse på klagepunktet. Beløbet er til dækning af udgiften til indkøb af isolering i en tykkelse på ca. 50 mm på arealet over stuen. Skønsmanden gjorde opmærksom på, at der vil fremkomme et beløb til betaling fra Ankenævnet.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.