

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9100

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Flagermus i tagrummet, var ikke oplyst i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Klager mener at kolonien af flagermus i tagrummet burde være oplyst i tilstandsrapporten, da det vil medføre en betydelig udgift til fordrivelse – har forespurgt hos specialfirma, der oplyser en pris på kr. 25.000-30.000 plus moms. Hertil kommer udgifter til en forundersøgelse på kr. 3.000,00 Klagerne forklarer, at de midt i maj i denne sommer har haft enkelte flagermus flyvende rundt i stue, køkken, soveværelse og i kælder. Ellers har dyrene opholdt sig i tagrummet hvor underne sad mellem lægterne under kip. Der henvises herudover til advokatens skrivelse af 24. august 2009.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huseftersynet er foretaget i februar 2009, en periode hvor flagermus er gået i hi i andre lokaliteter. Ved huseftersynet lå der enkelte døde flagermus (unger) ved loftlemmen. BB mener ikke døde flagermus skal registreres i tilstandsrapporten, da der ikke er tale om et skadedyr. Der henvises til skrivelse af 8. juli 2009.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejrs ca. 5 grader.
Øvrige forhold:	Klager var opmærksom på dyrenes nytteværdi, og udtalte, at kunne man blot være sikker på, at de blev på loftet, var det til at leve med.

	BB har jf. Håndbog for bygningssagkyndige begået en mindre fejl ved ikke at opdele beboelsen i to litra, A for det oprindelige hus og B for tilbygningen, da der er tale om forskellig opførelsestidspunkt, og forskellige konstruktioner i facader og tag.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Flagermus i tagrummet, var ikke oplyst i tilstandsrapporten. Udpluk fra Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside: <i>Alle arter af flagermus er totalfredede ifølge lov om jagt- og vildtforvaltning. Det er aldrig godt for flagermus at blive fordrevet fra et hus. Flagermusene har valgt at bo i huset på grund af dets beliggenhed nær områder med rigelig føde og på grund af husets særlige muligheder som opholdssted. I langt de fleste huse giver kolonierne ikke problemer udover lidt svineri ved hullerne hvor dyrene flyver ud og ind. Under sådanne omstændigheder bør man acceptere at have flagermusene boende og glæde sig over at have naturen tæt på. Visse steder kan der dog opstå støj- eller lugtgener. Støjgener opstår f.eks. hvor kolonien opholder sig på den ene side af en tynd gipsvæg på 1.salen, hvor der er soveværelse på den anden side. Flagermusene kommer hjem i løbet af natten for at ungerne kan die, og det larmer, for dels kommunikerer de med lyd og der er megen kradsen og banken, når dyrene bevæger sig. Lugtgener opstår ved konstruktioner, hvor der ikke er ventilation nok til det sted hvor dyrene opholder sig. Dyrenes ekskrementer består af insektrester og tørrer normalt hurtigt ud, hvis der blot er nogenlunde ventilation. Den smule urin de producerer, fordamper ligeledes hurtigt ved god ventilation.</i>	Der er tale om en ejendom hvor det oprindelige hus, opført i gasbeton, er fra 1960, ca. 72 m². Bygningen er med sadeltag ca. 30 graders taghældning, med udhæng over alle facader. Tagbeklædning er korte bølgeeternitplader, B7. I 1987 er der opført en tilbygning i træ på ca. 12 m². Bygningen er med fladt tag. Ved besigtigelse i tagrummet kunne der konstateres spor efter flagermus. Under kip over ca. 4 spærfrag fra skorstenen og mod vest, er der ekskrementer på isoleringen. En enkelt død flagermusunge lå på gangbroen ved loftlemmen. Der kunne ikke konstateres skader eller nærliggende risiko herfor, ej heller risiko for personskaade.
Ad 1. Konklusion:	Der er ingen tvivl om, at der er yngleplads for en flagermuskoloni i tagrummet, og at kolonien også havde været aktiv i sommeren før huseftersynet,

	hvilket blev bekræftet af BB, der observerede enkelte døde dyr. Skov- og naturstyrelsen oplyser, at flagermus kommer ned i stueplan gennem sprækker i loftet, og yderst sjældent gennem vinduer og døre.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmandens vurderer, at forholdet ikke skal registreres som en skade. BB kunne have gjort en bemærkning i tilstandsrapporten på side 7 under "Generelle bemærkninger til bygningens tilstand", især da BB har registreret døde flagermus ved huseftersynet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skov- og naturstyrelsen anbefaler to alternative metoder til afhjælpning af generne. 1. Hullerne i gavlen hvor de flyver ind lukkes og evt. andre huller/spalter lukkes med insektnet eller andet egnet materiale. Arbejdet skal gøres inden dyrene flyver fra vinterhi. 2. Eventuelle huller og spalter i loftet og omkring loftlem lukkes. Her vil man bevare kolonien på loftet, hvor man så løbende fjerner ekskrementerne på isoleringen for at undgå evt. lugtgener. Skønsmanden har forespurgt et specialfirma der oplyser en pris på Kr. 10.000 – 15.000, for en fordrivelse af flagermusene udført i vinterperioden, der omfatter lukning af indflyvningshuller og sikring af tilstrækkelig ventilation til tagrummet.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	KK har ved forespørgsel til specialfirma, fået oplyst en overslagspris på Kr. 35.000 – 40.000, hvilket skønsmanden finder helt urimelig høj. Der kan være tale om prisen ved en fordrivelse i sommermånederne, hvor opgaven er overvåget over flere nætter, for at være sikker på at dyrene

	er kommet ud. Men hvad så med ungerne? Så den løsning kan bestemt ikke anbefales.
--	---