

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17105

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsrådet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningsagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagrum er forurenede af asbestfibre.
Klagers påstand:	<p>1. KK har konstateret at det oprindelige skiffertag, indeholdende asbest, flere steder er gennembrudt, i forbindelse med oplægning af nyt tag, oven på det oprindelige. Tagrummet er som følge heraf, forurenede med asbestfibre.</p> <p>Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket KK mener er en fejl.</p> <p>Kravet er en asbestsanering af tagrummet, samt en ny isolering – i alt 63.448,76 kr.</p> <p>Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, men med selvrisiko på 5.000 kr.</p>
Den bygningssagkyndiges forklaring:	<p>1. BB fremfører at et tagrum ikke er et opbevaringsrum, og at der gennem mange år, er foretaget besigtigelser af disse tagrum, hvoraf mange formodentlig har rester af asbest, enten fra tagafrensning, eller som her, knækkede skifferplader, under en ny tagbelægning.</p> <p>BB mener at omfanget i denne sag, er så lille, set i forhold til et tagrum hvor der eks. ligger asbest "slam" fra en tagrensning, at det ikke skal nævnes.</p> <p>Med henvisning til ovenstående, afvises klagepunktet.</p>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	<p>Overskyet, ca. 8 grader.</p> <p>Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.</p>

<p>Øvrige forhold:</p>	<p>Ejendommen er et ældre parcelhus opført i 1962, med murværksfacader, og ellers tidstraditionelle materialer.</p> <p>Taget er udført med gitterspær, med ca. 25 graders taghældning, og belagt med stålplader, oven på den oprindelige skifferbelægning.</p> <p>Umiddelbart er tidspunktet for oplægning af nyt tag ukendt, men det formodes at være indenfor de sidste 10 år.</p> <p>Loftet er beklædt med profilbrædder, som skønnes at være ca. 10 år gamle.</p> <p>Der er, på loftet, udlagt ca. 200 mm isolering – formentlig i 2 lag.</p> <p>KK har ikke oplevet gener, der umiddelbart kan relateres til evt. støvproblemer fra tagrummet.</p>
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Tagrum er forurenet af asbestfibre

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

I husets bryggers er der adgang til tagrummet, via nyere loftlem med stige og tætningslister.

Der er opsat et forholdsvis nyt (og intakt) profilbræddeloft. Bag ved skyggelisterne ses en dampspærre, hvorfor denne formodes at være bag beklædningen (foto 3).

I tagrummet forekommer den udlagte isolering meget rodet, og uens. Flere steder på isoleringen, ligger der rester af bl.a. puds (primært ved skorsten) og flamingokugler (foto 4).

Tagkonstruktionen er udført som "tag-på-tag" løsning, altså med et nyere metalpladetag, oplagt ovenpå det oprindelige eternitskiffer tag.

På undersiden af tagkonstruktionen, ses der flere skruer igennem de oprindelige skifferplader. Disse skruer formodes at udgøre fastgørelsen af de udenpå liggende afstandslister. Omkring skruerne ses der mindre afskalninger i skifferpladerne (foto 5). Ganske få steder ses disse små afskalninger, at ligge på isoleringslaget. Ydermere ses der liggende 4-5 større skifferpladestykker (foto 6).

Der kunne ikke konstateres nogle utætheder, dog fremstod flere lægter, med en del hvide og tørre fugtskjolder.

Ad 1. Konklusion:

Den udførte løsning, med "nyt tag på gammelt tag" er brugt mange steder, og metoden er velkendt.

	<p>Metoden vurderes ikke at have betydning for tagets tæthed, eller selve tagkonstruktionen som helhed.</p> <p>Ifølge bl.a. Cembrit, anbefaler man ikke en løsning med "tag på tag", hvor et metalpladetag oplægges yderst, dels fordi der ved en brand kan opstå problemer med at komme ind i selve tagrummet, men også fordi man ved gennemboring, frigør nogle asbestfibre.</p> <p>Cembrit oplyser at der i dagens plader er ca. 3-5 % fibre som "bindemiddel", og man vurderer at det er samme procentdel, der var i de gamle asbestplader.</p> <p>I et over 50 år gammelt tagrum, vil der altid være nogle rester asbestfibre, dels fra dengang taget blev lagt, men også fibre som med tiden er frigivet. Der er dog tale om ganske små mængder. Ved gennemboring af pladerne, som der er sket her, vil der ligeledes blive frigivet lidt fibre, men da afskalningerne er meget små, og der i dem kun er 3-5 % asbest, vil der samlet set være tale om en yderst begrænset risiko for at personer vil kunne tage skade.</p> <p>Når man opholder sig i et tagrum, er det typisk kun kortvarigt. Dette kombineret med en intakt loftbeklædning, og en tæt loftlem, gør at de ganske små rester asbest der kan konstateres, er af en meget minimal betydning, set i forhold til boligens anvendelse.</p>
<p>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</p>	<p>BB nævner under pkt. 1.12 i tilstandsrapportens skadesregistrering følgende skade: <i>K1. Isolering i tagrummet ligger rodet og varierende.</i></p> <p>Ydermere anføres i pkt. 1.16: <i>K2. Skorsten i tagrummet har flere pudsafskalninger.</i></p> <p>Ovenstående skadestekster er præcise dækkende.</p>

	<p>Fugtskjolderne på lægterne ses ofte i ældre tagrum, hvor der er oplagt eternitskifer. I dette tilfælde er de tørre, og reelt uden større betydning, hvorfor forholdet ikke kan forventes nævnt i en tilstandsrapport.</p> <p>For så vidt angår metoden ”tag på tag” er der ikke tegn på skader, og de gennemboringer der er ved fastgørelsen af de udvendige lister / lægter, har ikke indflydelse på konstruktionen.</p> <p>Omfanget af afskalninger, og ældre knækkede skifferplader, er dels svære at se, som følge af den generelt rodede isolering, løse puds mv. og ydermere på et så begrænset omfang, at det <i>ikke</i> kan forventes nævnt i tilstandsrapportens skadesregistrering.</p> <p>Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.</p> <p>Som et bilag til tilstandsrapporten, er der vedhæftet en Hustypebeskrivelse for ”Typehus 1960-1976”. I denne beskrivelse er der på side 3 nævnt nogle ”OBS Punkter”, hvor der bl.a. under ”Tag” står følgende: <i>Asbest kan forekomme i eternitskifer eller -bølgeplader. Slutteligt under ”Andre punkter” står der følgende: ”Arbejde med og bortskaffelse af asbest, kræver særlige foranstaltninger.</i></p> <p>Ovennævnte tekster er indsat for at oplyse den enkelte forbruger, om eventuelle risici.</p>
<p>Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:</p>	<p>I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet, <i>som en forbrugeroplysning</i>, have været anført således:</p> <p>(K1) På undersiden af skifferpladerne, ses der mindre afskalninger, omkring skruer, der er ført ned i spærkonstruktionen. Note: Skruerne skønnes at være en del af fastgørelsen til den nye udenpåliggende tagbelægning. Afskalningerne kan dog have et mindre indhold af asbest.</p>

<p>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</p>	<p>Ifølge et skadesservicefirma, vil tagrummet kunne renses og støvsuges for løstliggende skifferstykker, dels på isolering, på spærhoveder samt omkring skruerne.</p> <p>Isoleringen kan dog med fordel pakkes ned i sække, og bortskaffes.</p> <p>I forbindelse med arbejdet, skal døren mellem bryggers (hvor adgangen til tagrum er) og boligen tapes til.</p> <p>Arbejdet vurderes at koste ca. 20.000 kr. incl. moms.</p> <p>Der er ikke medregnet en ny isolering, idet denne er benævnt i tilstandsrapporten.</p>
<p>Ad 1. Forbedringer:</p>	<p>Arbejdet vurderes ikke at påføre forbedringer.</p>
<p>Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p>
<p>Ad 1. Eventuelt:</p>	<p>Det bemærkes at forholdet, er tilbudt udbedret af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisiko på 5.000 kr.</p>