

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/03586

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget fredag d. 2. november 2018 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 10.45.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Rådskeer i to synlige spær i loftet over Bryggers. 2. Koldtvandshænerne i bad, toilet og bryggers uden med eller minimalt gennemløb. 3. Bryggersdøren lukker ikke têt, og der ses ca. 2 cm mellemrum mellem dørtrin og selve døren. 4. Skotrenderne på hovedhuset er utætte.
Klagers påstand:	1. Ved overtagelse af huset og gennemgang med en isolatør bemærkede han store rådskeer i to synlige spær på loftet over bryggerset. Dette rum var fuldt tilgængeligt og var iflg. tilstandsmanden, besigtiget uden anmærkninger på spærerne. Da der har været tvivl om tilgængeligheden af loftrummet over bryggerset, er der indhentet en udtagelse fra tidligere ejer med følgende ordlyd: <i>"Jeg kan hermed bekræfte, at loftrummet over bryggers var tomt for ting og sager den dag bygningssagkyndige gennemgik huset. Det eneste, jeg efterlod, var få gulvtæppet, stablede mursten og få bjælker ved en væg. Skillevægge har været fjernet flere år forinden med henblik på restaurering af rummet."</i> 2. Desuden er koldtvandshænerne, bad, toilet og vask i badeværelset uden eller med minimalt gennemløb. Der er indhentet tilbud fra VVS-installatør, og udbedringsprisen er kr. 4.600,- hvorfor kravet mod BB bortfalder. 3. Bryggersdøren ud til [nærliggende vej] kan ikke slutte têt, og der ses et stort gab, på ca. 2 cm mellem trinets og selve døren.

	4. På overtagelsesdagen blev det konstateret, at skotrenderne på hovedhuset er utætte. Der dryppede vand på gulvet. Skaderne i skotrender er udbedret, hvorfor kravet mod BB bortfalder.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har følgende bemærkninger: <u>Klagepunkt 1.</u> Jf. tilstandsrapportens pkt. 8.1: - "Der er nedtaget skillevæg i 1. sals rum over bryggers". - "Der ses revner i skillevæggen i tagrummet over bryggers ind mod tagrum over garagen". Jf. tilstandsrapporten pkt. 9: - "Tagrummet over bryggers er under ombygning og kan derfor ikke besigtiges fuldt ud". Som det fremgår af tilstandsrapporten, var det ikke muligt at besigtige rummet fuldt ud den 12. marts 2018. Sælger var i gang med at ombygge rummet, hvorfor der var opmagasinering af indbo mm., og rummet derfor var svært at manøvrere i. Som klager skriver, kan rådskaden da heller ikke ses, medmindre man står ved vinduet og kigger mod trappen. Dette nødvendiggør imidlertid, at rummet er/ har været frit tilgængeligt, og det var det ikke på besigtigelsestidspunktet. Jeg afviser derfor klagers påstand. Kan i øvrigt se, at skaden er anmeldt og godkendt af forsikringsselskabet, som betaler 2/3 af udgiften. Mon det er fordi, der er tale om en skjult skade? <u>Klagepunkt 3.</u> Som der står under generelle bemærkninger i tilstandsrapporten, fremstår huset fra 1923 grundlæggende som en solid bygning, men har primært behov for renovering af vinduer/ døre/ murværk. Derfor afvises dette klagepunkt ligeledes.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var

	skyet men tørt. Temperaturen var ca. 8-10 grader.
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Generelt:	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter blev syns- og skønsmanden vist henholdsvis spærkonstruktionen i tagrummet over bryggers samt bryggersdøren. Ejendommen er en ældre ejendom, opført i 1923 med en beboelse på 134 m², fordelt med 98 m² i stueplan og 36 m² på 1. sal, og som i tilstandsrapporten udgør litra A. Herudover forefindes "Carport/ udhus", også opført i 1923 med et bebygget areal på 128 m², og som i tilstandsrapporten udgør litra B. Det er dog ikke en carport, men en garage med to porte i gavlen. For ende af garagen forefindes bryggers/ bagindgang, som i tilstandsrapporten betegnes som "udhus". Bryggers har adgang til beboelsen – "Litra A". Det er litra B, denne syns- og skønserklæring omhandler.
Klagepunkt 1 – nedbrudt spær i loftrum over bryggers.	Fra trappe i bryggers er der adgang til loftrummet over bryggerset. Loftrummet er et stort loftrum, hvor der tidligere har forekommet en skillevæg. I loftrummet forekom der mindre oplag af gl. mursten, brædder mm. Loftrummet var på besigtigelsesdagen for afholdes af syns- og skønsforretning fuldt tilgængeligt. Tagkonstruktionen er en traditionel hanebåndskonstruktion, hvor der mod vej er indbygget en stor frontkvist med to skotrender. Der kunne i bunden af kelspær samt tilstødende spær konstateres nedbrudt træ ca. en halv meter fra bunden og op i både kelspær og spær. Hvor taget over bryggers sammenbygges med taget over garagen, forekommer der en

	mindre forskydningen i tagfladen, hvilket sandsynligvis på et tidspunkt har forårsaget indtrængning af vand. Der ses i det spær, som ligger ind mod denne forskydning, nedbrudt træ. Dette spær forefindes lige over trappen, som giver adgang til loftrummet.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de skader, som sås på besigtigelsesdagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen, også har været tilstede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vurderes, at tagrummet har været tilgængeligt på trods af, der har forekommet opmagasinering af div. byggematerialer i tagrummet. I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen henviste BB til sin bemærkning i tilstandsrapporten, at loftrummet over bryggers ikke var besigtiget "fuld ud", men han kunne ikke præcist huske, hvorledes tagrummet så ud, og hvor det ikke havde været muligt besigtige.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB i tilstandsrapporten burde have anført en skadebeskrivelse vedr. nedbrudt træ i spærkonstruktionen i loftrummet over bryggers. Dette begrundes med, at de skader, som ses i spærkonstruktionen, er så synlige, at på trods af at loftrummet ikke har være "fuldt ud besigtiget" har det været muligt at registrere skaderne. Skadebeskrivelsen kunne være følgende og med karakter K3. <i>"I loftrummet over bryggers ses der nedbrudt træ i bunden af skotrenden.</i> <i>Tilsvarende ses der også nedbrudt træ i spær lige over trappehullet.</i> <i>Note: Spærkonstruktionen er, hvor der forekommer nedbrudt træ så nedbrudt, at dette har svækket styrken, og der er risiko for yderligere skadesudvikling."</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud fra tømrermester for udskiftning af nedbrudt træ i

	spærkonstruktionen i loftrummet over bryggers, og det lyder på kr. 25.000,-. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at dette også er den reelle udgift for udbedringen. KK's ejerskifteforsikring har anerkendt skaden som en forsikringsberettiget skade og vil dække ca. 16.600,- af udbedringsudgiften. KK finder dog, at BB bør afholde restbeløbet på kr. 8.400,-.
Ad 1. Forbedringer:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at reparation af spær ikke er en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 2 – Bryggersdør lukker ikke tæt.	Yderdør fra bryggers ud mod gårdsiden er en todelt massiv yderdør, hvor nederste del er udført med en massiv fyldning, og øverste del er monteret med en termorude. I venstre side forekommer der et fast glasparti. Det vurderes, at yderdøren er mellem 20 og 25 år gammel. Når døren lukkes, ses der indvendigt ca. 10-15 mm åben revne ved overgang bundstykke af dørplader og ned til dørtrinet. Årsagen skyldes, at døren ad åre er blevet skæv i hængslerne og derved ikke mere lukker tæt.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de skader, som kunne registreres i bryggersdøren, og som var tilstede på besigtigelsesdagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen, også har været tilstede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB i tilstandsrapporten burde have anført følgende skadesbeskrivelse med en karakter K2: <i>"Bryggersdør lukker ikke tæt, og der ses ca. 10-15 mm åben revne mellem bunden af døren og ned mod dørtrinet.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at bryggersdøre er så skæv i hængslerne, at en udbedring vil være lige så omkostningsfuld som at montere en ny yderdør. Montering af ny bryggersyderdør vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 7.000,-.

Ad 1. Forbedringer:	Henset til at yderdør skønsmæssigt er mellem 20-25 år gammel, og en yderdør har en levetid på ca. 40 år vil forbedringsandelen være ca. 50%, svarende til kr. 3.500,-.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.