

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. <i>Skader i tagkonstruktionen</i>
Klagers påstand:	1. Tagkonstruktionen er skadet pga. skævheder og rådskader. Spær skal oprettes og repareres inden stråtaget kan udskiftes. Kravet er en udbedring af skaderne, skønsmæssigt anslået til 30.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS anfører at skævheden ikke har nogen betydning, der ses ikke revner i huset, der er over 200 år gammelt. I en tilstandsrapport fra 2010 vurderes skaderne ligeledes at være uden betydning. Klagen afvises og tilstandsrapporten fastholdes.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre stuehus, opført i 1810 i 1 plan, grundmuret og tækket med stråtag oplagt på spær af rundtømmer. Ejendommen ligger åbent på sydvestvendte marker mod . Se foto 1 og 2. KL overtog ejendommen i sommeren 2018 og kontaktede en lokal tækkemand i forbindelse med udbedringen af et mårhul i tagfladen. Tækkemand kommenterede at taget var nedslidt og KL startede herefter en klagesag ved Disciplinær- og Klagenævnet. I forbindelse med den planlagte udskiftning af stråtaget bemærkede tækkeren efterfølgende at tagkonstruktionen havde skader,

	der skulle udbedres inden taget kunne udskiftes. Skaderne er ikke nævnt i tilstandsrapporten og KL startede derfor en ny klagesag ved nævnet. KL oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring i forbindelse med handlen.
--	--

	Der ses ingen skader i huset i øvrigt og forholdet vurderes derfor at være af mindre betydning. Skaderne er sædvanlige i forhold til tilsvarende huse og kan derfor ikke forventes noteret i en tilstandsrapport.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes ikke at være muligt at oprette spærene uden at udskifte hele tagkonstruktionen. En udskiftning af spærkonstruktionen i forbindelse med en tagudskiftning skønnes at kunne udføres for ca. 150.000 kr, excl. selve stråtaget. En reparation af skadede spær og supplerende vindafstivning af den nuværende konstruktion vurderes at kunne udføres for ca. 15.000 kr, incl. moms. Beløbet er beregnet på baggrund af ca. 2 dages arbejde for en tømrer samt nødvendige materialer.
Ad 1. Forbedringer:	En udskiftning af spærkonstruktionen er en 100 % forbedring. Forbedringsværdien sættes til 150.000 kr. En reparation er ren vedligeholdelse og forbedringsandelen sættes her til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger