

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12174

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 21. marts 2013, kl. 10.00 & Tirsdag den 23. april 2013, kl. 10.00 genbesigtigelse, grundet snedækning af taget ved første besøg.
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.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Overset vandskade på loft i hall grundet fejlmontet undertag på spidsloft. 2. Fejlagtig angivelse af løse og vippende tagsten ved skotrender – pos 8.3 i Tilstandsrapporten.																						
Klagers påstand:	Dækning af udgifter for udbedring af skader, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, samt dækning for selvrisiko. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">Økonomi opgørelse i henhold ejerskifteforsikringen.</th></tr> <tr> <td>Tætning af undertag v/skotrender</td><td style="text-align: right;">kr. 45.000,00</td></tr> <tr> <td>Arbejde med tagsten, op/ned, ½-delen.</td><td style="text-align: right;">kr. 18.750,00</td></tr> <tr> <td>Stillads op/ned og leje, fordeling.</td><td style="text-align: right;">kr. 14.500,00</td></tr> <tr> <td>Samlede dækkede udgifter</td><td style="text-align: right;">kr. 78.250,00</td></tr> <tr> <td colspan="2"> </td></tr> <tr> <th colspan="2">Ikke dækkede udgifter af forsikringen</th></tr> <tr> <td>Fordeling af op/ned stillads</td><td style="text-align: right;">kr. 8.000,00</td></tr> <tr> <td>½-delen af arbejdet med teglsten</td><td style="text-align: right;">kr. 18.750,00</td></tr> <tr> <td>Fradrag for selvrisiko</td><td style="text-align: right;">kr. 30.000,00</td></tr> <tr> <td>Samlet ønsket erstatning</td><td style="text-align: right;">kr. 56.750,00</td></tr> </table>	Økonomi opgørelse i henhold ejerskifteforsikringen.		Tætning af undertag v/skotrender	kr. 45.000,00	Arbejde med tagsten, op/ned, ½-delen.	kr. 18.750,00	Stillads op/ned og leje, fordeling.	kr. 14.500,00	Samlede dækkede udgifter	kr. 78.250,00			Ikke dækkede udgifter af forsikringen		Fordeling af op/ned stillads	kr. 8.000,00	½-delen af arbejdet med teglsten	kr. 18.750,00	Fradrag for selvrisiko	kr. 30.000,00	Samlet ønsket erstatning	kr. 56.750,00
Økonomi opgørelse i henhold ejerskifteforsikringen.																							
Tætning af undertag v/skotrender	kr. 45.000,00																						
Arbejde med tagsten, op/ned, ½-delen.	kr. 18.750,00																						
Stillads op/ned og leje, fordeling.	kr. 14.500,00																						
Samlede dækkede udgifter	kr. 78.250,00																						
Ikke dækkede udgifter af forsikringen																							
Fordeling af op/ned stillads	kr. 8.000,00																						
½-delen af arbejdet med teglsten	kr. 18.750,00																						
Fradrag for selvrisiko	kr. 30.000,00																						
Samlet ønsket erstatning	kr. 56.750,00																						
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Frifindelse, med henvisning til Tilstandsrapporten.																						
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	1. besigtigelse: Snevejr, havde sneet i ca. 3 døgn, -3 gr C, frost i længere tid, lidt vind. 2. besigtigelse Overskyet stille ca. 2 gr C og tørt i en længere periode.																						
Øvrige forhold:	K.K. havde forespurgt om man skulle tage tagsten af ved skotrende for at kunne besigtige opbygningen. Skønsmanden frarådede dette, idet det så ville være umuligt at besigtige taget, som det var ved udarbejdelsen af rapporten. Taget blev herefter ikke åbnet og K.K. oplyste, på forespørgsel af skønsmanden, at der ikke havde været rørt ved tagstenene siden overtagelsen af huset. K.K.'s tømrer oplyste at der efter overtagelsen af huset, er oplagt nye synlige tagrender, idet det gamle tagudhæng med indbyggede tagrender nu er ændret således at tagrenderne er synlige. Tagstene ved skotrenderne skulle ikke være berørt oplyste han ved skønsforretningen, det var kun ved tagrenderne at der var udført arbejde. Det er oplyst i ejerskifteforsikringens tilbud om erstatning, at K.K. har oplyst at han har haft stillads opstillet omkring huset for ændring af de dengang indbyggede tagrender til frit siddende tagrender. I denne																						

	anledning har man, som der er oplyst, også forsøgt at udbedre de ”vippende” tagsten omkring skotrenderne. Da dette ikke lykkedes, ønsker forsikringen ikke at afholde hele udgiften for håndteringen af tagstenene. Side 1 i balg 5, 3. afsnit under undertag.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Overset vandskade på loft i hall grundet fejlmonteret undertag på spidsloft.	På hall'en loft's yderste ca. 3 til 4 brædder samt et mindre område med 6 brædder, ses skjolder fra en vurderet ældre vandskade. Skaden vurderes at være beliggende ca. i midten af kvisten placeret på taget, på 1. salen. Ved besigtigelse på 1. salen kunne det konstateres at der havde været skade på egeparketgulvet, lige under tilslutningen til en radiator. Det var synligt at der havde været en utæt udluftningsskrue, som efterfølgende var blevet udskiftet med en ny messing udluftningsskrue. Pakgarn var lidt synligt. Der var stadig rustløbere ned ad radiatorens gavl. Der var ingen synlige skader på kvistens loft eller flunke. I skunken ved siden af kunne der ikke konstateres vandskader. Der var opbygget en efterisolering oplyste K.K., og de havde ikke set skader der blev det også oplyst. K.K. oplyste at forsikringen har dækket skaden. Skadesområdet var helt tørt ved besigtigelsen. Se foto 2 til 4.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet er ikke nævnt i Tilstandsrapporten, idet gulvet på 1. salen har været tæppebelagt ved besigtigelse, hvilket blev oplyst, endvidere et det oplyst af ejerskifteforsikringen i bilag 5. Forholdet er forsikringsdækket. Det vurderes at skaden på loftet ikke stammer fra utætheder på taget men stammer fra en utæt udluftningsskrue på radiatoren. Skaden vurderes at være af ældre dato og sket før udarbejdelsen af Tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at det ikke er en fejl eller forsømmelse, da der ikke var en skade eller risiko for skade ved besigtigelsen. B.B. kunne i rapporten have oplyst, med et K0, at der var en ældre skade på loftet, men den har været synlig både på loftet og på gulvet under tæppet ved radiatoren på 1. salen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Partiel udskiftning af loftbrædder på ca. 8 kvm. Anslået til kr. 8.000,-.

Ad 1. Forbedringer:	Det er en udbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Fejlagtig angivelse af løse og vippende tagsten ved skotrender – pos 8.3 i Tilstandsrapporten.	Ved den første besigtigelse kunne taget ikke besigtiges udefra grundet sne. Ved den anden besigtigelse kunne dette lade sig gøre bl.a. ved hjælp af kikkert, grundet højden på taget. Iagttagelserne der her er beskrevet stammer fra begge besigtigelser og skal ses i et sammenhæng. Afstandslistor. Ved besigtigelse 2 ønskede K.K. at man besigtigede det store loft, selv om det ikke var ønsket besigtiget første gang, idet der ikke var utætheder derfra. Denne besigtigelse var ønsket for at kunne påvise eventuelle afstandslistor, som ikke kunne påvises umiddelbart på spidsloftet. Ved besigtigelsen af spidsloftet kunne det ikke påvises at der var anvendt afstandslistor, det kunne det heller ikke ved besigtigelsen af det store loft. Der henvises til pos 8.10, første punkt. Se foto 7 til 9. ”Vippende” tagsten og skotrender Det kunne konstateres at der ved alle skotrender omkring kvistene var tagsten der ikke lå lige og jævnt, men de lå skævt og med forskellige højder (”vippende”). Der var flere steder hvor det udefra vurderes som sandsynligt at der var mulighed for vand- og fygesne kunne trænge ind. Ved første besigtigelse kunne det ses, grundet frost og sne, at undertaget var skubbet lidt væk fra skotrenden, grundet sammenpresset sne/is, enkelte steder i kanterne af skotrenderne. Der blev ved besigtigelsen taget fugtmålinger der lå på ca. 10 %, på spærerne omkring skotrender med fugtskjolder – ingen opfugtning på dette tidspunkt. Når det igen blev varmere vil der være risiko for at smeltevand ville trænge ind på loftet i små mængder. Billedet af dette var ikke ens ved alle skotrender, hvilket derfor vurderes at det er meget afhængigt af vinden og vejret hvordan utæthederne fremkommer. Se foto 5 og 6 inde fra spidsloftet samt foto 10 og 11 set udefra.
Ad 2. Konklusion:	Afstandslistor. Pos 8, 8.10 første punkt omkring afstandslistor, vurderer skønsmanden at det ikke er muligt at se anvendelse af afstandslistor ved en ikke destruktiv undersøgelse. ”Vippende tagsten ved skotrender. Der skal som det første henvises til erklæringens punkt ”øvrige forhold”, med hensyn til forsikringens oplysninger om nedsat erstatning for behandling af tagsten. K.K. har ikke på mødet lavet indsigelse om-

	kring forsikringens opgørelse og udtalelser, heller på dette punkt. Med baggrund i tilstandsrapportens pos 8, specielt med underpunkterne 8.3 og 8.10 2. punkt, vurderer skønsmanden at forholdet med utætheder i skotrenderne er korrekt beskrevet. Det vurderes at inddækningerne og undertaget ikke er samlet korrekt og at tagstenen ikke ligger hensigtsmæssigt og korrekt afsluttet op til skotrenden. Pos 8.8, der omtaler fugtskjolder på spær, vurderes at kunne være korrekt, idet der ikke er målt fugt på besigtigelsestidspunktet. Men der skal naturligvis henvises til pos 8.3 og 8.10 punkt 2, hvor der er givet K3.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at der ikke er sket fejl eller forsømmelser.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Skønsmanden vurderer at arbejdet kan udføres for en samlet sum for de 3 kvistes skotrender til ca. kr. 100.000,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da tagsten kan genanvendes vil der være forbedringer for de inddækninger der skal udskiftes mv. Forbedringerne vurderes at udgøre ca. 33 % af den samlede udgift, altså ca. kr. 33.000,- incl. moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ønske om forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.