

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13050

Besigtigelse den:	4. juni 2013 kl. 9.30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Ikke til stede:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Stråtaget er utæt
Klagers påstand:	Nyt stråtag, erstatningskrav 220.762,60 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser sagen med henvisning til, at det ikke er muligt, at få skaden erstattet flere steder. (Der er tilkendt erstatning fra ejerskifteforsikringen).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Stråtaget er utæt.	Der er stedvist mos på taget, specielt mod nordvest. Stråtaget mod sydøst og valmtag mod sydvest har mange steder synlige bindegarn i overfladen af stråtaget. Stråtaget mod nordvest har stedvist synlige bindegarn i overfladen. Tagfladerne er meget nedslidte, med undtagelse af valmtag mod nordøst, hvor der ikke ses bindegarn i overfladen. I tagrum ses der stedvist fugtskjolder på lægter ved bindegarn, som viser, at der periodisk trænger vand gennem taget. Der er flere fugtskjolder på loft i værelse mod nordøst. Der kan ved syn og skøn ikke måles fugt i tagrum, skunk eller på loft i værelse.
Ad 1. Konklusion:	Stråtaget er nedslidt og stedvist tildækket af mos, som er skadelig for stråtaget. Det er nødvendigt at udskifte stråtaget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført vedr. stråtagets tagflader, pkt. A 8.1, K1: ”Tagbelægningen er af ældre dato, og der er flere steder slitage i stråtagets overflade. Note: Tagets restlevetid vurderes at være begrænset. I gældende forsikringspolice er der forbehold fra forsikringsselskabet vedrørende nedbørsindtrængen gennem tag, som er undtaget pga. stråtagets stand.” Karakteren for stråtaget i tilstandsrapporten skal være K3, og der skulle i note være angivet, at der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende bygningsdele. Det er min vurdering, at stråtaget også har været i dårlig tilstand ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af stråtaget iflg. klagers indhentedede overslag til ejerskifteforsikringen220.762 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer anslås til 80 %, da taget er meget nedslidt, i alt.....176.609 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev drøftet forlig. Repræsentant for indklagede tilbød at betale ejers selvrisko på ejerskifteforsikringen, i alt 15.000 kr. Klager afviste forligstilbuddet.
Ad 1. Eventuelt:	Intet