

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16134

Besigtigelse den:	31. januar 2017 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
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:	
14. februar 2017	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i to spær og tagrem tæt på skunklem mod vest.
Klagers påstand:	1. Betaling af udgifter til den konstaterede skade.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagedes repræsentant afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Indklagede var indkaldt, men mødte ikke op.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
1. Råd i to spær og tagrem tæt på skunklem mod vest.	Klager har udskiftet hele taget på boligen, og tagetagen er renoveret, og der er udført loft til kip i rum ved gavl mod vej ud mod vandet og ved trappe til tagetagen. Øvrige del af tagrum er ikke længere tilgængeligt, der er ingen loftslem. Lem/åbning til skunk mod vest, hvor der er foretaget reparation efter råd er nærmest helt afspærret med installationer mv., der er udført i forbindelse med renovering af tagetagen. Det er derfor ikke muligt at besigtige de spær, der er repareret/forstærket samt den foretagne reparation af tagrem i skunk mod vest. Rester af udskiftet rem lå i carporten (se foto).
Ad 1. Konklusion:	Ud fra de i sagen fremlagte fotos vurderes det, at det har været nødvendigt at foretage reparation/forstærkning af spær og reparation/udskiftning af del af rem ved skunk mod vest.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Inden for de sidste seks år fra den dato, hvor tilstandsrapporten - der klages over - er udført (17.03.2016), er der tidligere udført yderligere tre tilstandsrapporter: 1. Tilstandsrapport udført 13.06.2014 2. Tilstandsrapport udført 19.01.2011 3. Tilstandsrapport udført 19.05.2010 I tilstandsrapporten, der klages over, er der ikke anført skader vedr. spær og rem. Der er givet en K3 til taget (der henvises til tilstandsrapporten). Under bemærkninger pkt. 2 i tilstandsrapporten (<i>Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?</i>) har indklagede anført følgende under Bygning A: "Skunke mod nord og vest er ikke besigtiget pga. isoleringsmateriale. Tagrum er besigtiget fra taglem ca. 2 meter ind i tagrum. Der var ingen gangbro. Skunkrum mod øst er ikke besigtiget, da skunklem i badeværelse var fuget til." I sælgers oplysninger er der til de fortrykte spørgsmål anført: 1.4: JA "Stue under/ved skotrende 1999." 2.1: NEJ "Ved skotrende, er udbedret 2013. Nedfald af tagsten efter storm i 2013."

	Indklagede har for samme sælger også udført tilstandsrapporten af 19.01.2011. I denne tilstandsrapport er anført under pkt. 8 Tagkonstruktioner A 8.8 Spær og lægter: "K2: I skunk mod vest ses bjælke med nedbrud/mørhed. K2: Enkelte spær/træværk har mørhed og spor efter borebiller, bla. tæt ved loftlem." I denne tilstandsrapport er der ikke angivet manglende adgang til tagrum og skunke. Det er min vurdering, at ud fra de anførte skader vedr. pkt. 8.8. i tilstandsrapport udført 19.01.2011, burde der, set ud fra, at forholdene er anført som utilgængelige i tilstandsrapporten i nærværende klagesag, have været anført: A 1.8 UN: I tilstandsrapporten udført 19.01.2011 er der anført med K2, at enkelte spær/træværk har mørhed og spor efter borebiller, bla. tæt ved loftlem. I skunk mod vest ses bjælke med nedbrud/mørhed. Note: Det skal undersøges nærmere, om skaderne er udbedret. Efter min vurdering kan der som begrundelse anføres, at der i håndbogen er anført vedr. tidligere tilstandsrapporter: "Den bygningssagkyndige skal undersøge, om der er udarbejdet andre tilstandsrapporter for ejendommen inden for de seneste 6 år. Hvis det er tilfældet, er den seneste rapport en fast del af det baggrundsmateriale, som den bygningssagkyndige skal gennemgå inden bygningsgennemgangen. Den bygningssagkyndige bør dog være opmærksom på, om der er andre tilstandsrapporter, og i givet fald forsøge at få fat i dem. Hvis de kan fremskaffes, skal de også ses igennem for relevante oplysninger." Det skal yderligere bemærkes, at det er min vurdering, at nedbrydning i bjælke/rem også ofte giver nedbrydning i overliggende spær.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Iflg. mail, der er bilagt sagen: - Udskiftning af råd, inkl. opsætning af stillads, timeløn og materialer 10.000 - Som ovenfor, inkl. nedtagning og opsætning af nødvendigt tag og skotrende 18.500
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Der blev ved syns- og skønsmødet aftalt med klager og indklagedes repræsentant, at klager skulle indhente pris på udbedring af klagepunktet. Forholdene vedr. det udbedrede kan, som anført i denne syns- og skønserklæring, ikke ses pga. renovering.