

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Rådgangreb i rem og bjælke under skotrende mod syd over karnap.
Klagers påstand:	Klager ønsker at blive holdt skadesløs for selvrisko på ejerskifteforsikringen på kr. 5.000,00.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige fremfører, at skaden først blev synlig efter demontering af indvendig pladebeklædning, og at der ved besigtigelsen den xx.xx. 2003 hverken var skjolder eller fugt at se. Der blev ikke ved besigtigelsen konstateret gryde eller plastik i skunkenrummet, som på grund af den udlagte isolering, kun blev besigtiget fra lem i skabet midt på bygningen. Endvidere præciserede den bygningssagkyndige, at der ifølge sælger i dennes 17-årige ejerperiode havde været utætheder i tag, skotrender eller inddækninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol.
Øvrige forhold:	Ejerskifteselskabet har anerkendt skaden som dækningsberettiget – klager har en selvrisko på kr. 5.000,00.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1 Rådgangreb i rem og bjælke under skotrende mod syd over karnap.	Ved skønsforretningen var opholdsstuen under istandsættelse. Pladebeklædning på væggene var demonteret og der kunne ses spor efter tidligere fugtpåvirkning på ydervæggen ved karnappen. Under skotrenden mod syd var loftspudsen på et mindre areal hugget bort, og der kunne ses nedbrudt træ i overliggende forskalling og rem. Der kunne ingen af stederne måles forhøjet fugt. Skotrenden, der er udført af zink, var repareret med et skønsmanden ukendt materiale og syntes at være tæt. I skunkrummet under skotrenden mod syd var der opstillet en gryde og monteret et stykke plastik, der tilsyneladende skulle lede vand ned i gryden. Da der var udlagt isolering i skunkrummet var det ikke muligt at komme tættere på skotrende/gryde end ca. 5 m. Skabsrummet umiddelbart inden for adgangsåbning til skunkrummet var udformet på en måde, der kunne tyde på, at det har været beregnet som depotrum. Den nordlige skotrende, ligeledes af zink, var meget slidt med utætheder, der var "lappet" med materiale, der kunne se ud som tagpap. Der kunne ikke konstateres utætheder under skotrenden mod nord. Foto 1, 2, 3 og 4.
ad 1 Konklusion:	Da der ikke er målt forhøjet fugt i træværket under den sydlige skotrende skønnes skaden at være af ældre dato. Såvel reparationen i den sydlige skotrende som nedslidning og lapper i den nordlige er umiddelbart synlige. Reparationerne er ikke udført i henhold til god håndværksmæssig sædvane. Begge skotrender skønnes at være tætte, men i betragtning af stand må de forventes at have en meget begrænset restlevid.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der intet nævnt om utætheder/reparationer eller slid på skotrender. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2/K3 – alt efter den bygningssagkyndiges vurdering af følgeskader. Den bygningssagkyndige har kun besigtiget skunkrummet fra adgangsåbning midt på huset, og derfor ikke har kunnet se den opstillede gryde m.m. På tilstandsrapportens side 6, "Resumé af huseftersyn, Uddybende kommentarer, punkt 2, bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges", burde det have været anført, at skunkrum kun er besigtiget fra adgangsåbning på grund af udlagt isolering. Den bygningssagkyndige har således gjort sig skyldig i fejl ved dels ikke at have omtalt skotrendernes tilstand, dels ved ikke at have taget forbehold vedrørende skunkrum.

ad 1 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger et tilbud på udbedring af skaderne fra tømrermester på kr. 19.375,00 inkl. moms. Tilbudsbeløbet er ikke udspecificeret i enkelte poster. Da skadens omfang endnu ved syn- og skønsforretningen ikke var fuldt afdækket finder skønsmanden det ikke muligt at tage stilling til, hvorvidt det ovenfor nævnte beløb er realistisk, og er ikke i stand til at fastsætte udbedringspris.
Heraf forbedringer:	Da der ikke foreligger specifikation over udbedringspris for de enkelte poster finder skønsmanden det ikke muligt at fastsætte beløb for forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne blev ved syn- og skønsforretningen enige om, at den bygningssagkyndige udbetaler kr. 5.000,00 inkl. moms (selvrisikobeløbet) til klager. Spørgsmålet om udredning af udgiften til syn og skøn blev der ikke taget stilling til.