

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skotrender ved 3 kviste.
Klagers påstand:	Fornyelse af skotrender ved 3 kviste, beløbmæssigt opgjort til kr. 57.500, incl. moms, hvorfra kan trækkes erstatning fra ejerskifteforsikringen med fradrag af selvrisiko. Nettokravet er opgjort til kr. 56.000 incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. forklarer, at sælgeroplysningerne er udfyldt af ham i forbindelse med interview med sælger. Sælger har herunder forklaret, at der er <i>"Nye skotrender ca. 1998."</i> B.B. undersøgte herefter ejendommen og har noteret med karakter K2, at kvistene trænger til vedligeholdelse. B.B. mener, at denne formulering omfatter hele kvisten og således også skotrenderne. Kvistene og skotrenderne er besigtiget fra terræn, og på grund af stor højde uden brug af stige, men med anvendelse af kikkert.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved skønsforretningen var det regnvejr og + 8°C.
Øvrige forhold:	K.K. har efter overtagelsen været nødt til at udskifte skotrenderne ved kvisten mod vejen, fordi der var direkte utætheder i skotrenderne. K.K. har optaget fotos af disse skotrender forinden udskiftningen. B.B. så disse billeder ved skønsforretningen og accepterede, at billederne blev lagt til grund for skønsmandens bedømmelse af sagen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Skotrender.	Ved kvisten mod vejen viser fotooptagelserne, at der har været udført tætning af skotrenderne med et tjærelignende produkt. Der er tale om en nødreparation af midlertidig karakter. Ved kvistene mod haven ses det tydeligt ved den ene kvist, at der er udført en tætnende foranstaltning ved en skotrende med "flash-band". Dette må også betegnes som en midlertidig reparation. De øvrige skotrender ved de 2 kviste mod haven er tydeligvis ikke nye. De skønnes at stamme fra husets opførelse 19xx. Ved de indvendige skråvægge er der fugtaftegninger. Disse fugtskjolder behøver ikke nødvendigvis at have sammenhæng med utætheder i skotrenderne. De kan også stamme for utætheder ved defekt understrygning, som er omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Konklusion:	Skotrenderne ved kvistene er tydeligvis udtjente. Det er skønsmandens vurdering, at billedet ikke har ændret sig siden huseftersynet xx.xx.2003.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skotrendernes tilstand burde være nævnt specifikt i tilstandsrapporten, navnlig når tilstanden strider mod sælgers oplysninger om, at der var nye skotrender fra 1998. Selv om der ikke var konstateret direkte utætheder i skotrenderne, indikerer det visuelt konstaterbare, at funktionen vil svigte inden for overskuelig tid, samt at dette vil medføre skader på andre bygningsdele. Skaden skulle således have haft karakteren "K3"
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er i sagen forelagt et tilbud fra xxxxxxxxx på udskiftning af skotrenderne ved de 3 kviste. På i alt kr. 46.000 + moms = kr. 57.500. Tilbudet skønnes at være rimeligt.

Ad 1. Forbedringer	Uagtet, at forsikringsselskaberne ikke sætter en bygningsdels restværdi til mindre end 20% af nyværdien, er det skønsmandens vurdering, at zinkskotrenderne, som er 50 år gamle, må anses for helt udtjente. Den påregnelige levetid for zinkskotrender er 30 – 45 år, afhængig af miljøet. Det er således skønsmandens vurdering, at forbedringsværdien er 100%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger