

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15054

Besigtigelsesdato:	Den 02.06.2015
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. – Utæt skorsten, revnede tegl Ad. 2. – Utæt zinkinddækning i bunden af skorstenspiben
Klagers påstand:	Ad. 1. + 2. KL havde konstateret, at der trængte vand ned igennem skorsten. Da skorstenen er lavet af hulsten har det betydet, at toppladen ligger løst og kan falde af. Endvidere er flere mursten løse, og de har så massive frostsprængninger, at de falder fra hinanden løbende. Der er konstateret fugt i undertaget, hvor pudslaget har løsnet sig på den nedre del af skorsten. Ejerskifteforsikrings taksator har besigtiget de anmeldte skader, og han har konstateret utæt skorsten og revnede tegl samt utæt zinkinddækning i bunden af skorstenspipe. Det er taksators opfattelse, at forholdet var til stede på tidspunktet for den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen i november 2012, dermed også før KL's overtagelse af ejendommen. Ejerskifteforsikringen dækker den anmeldte skade, og KL's krav er selvrisko på kr. 5.000,-. Forholdet burde efter ejerskifteforsikringens opfattelse være nævnt i tilstandsrapporten, idet forholdet kunne have været konstateret ved en visuel besigtigelse uden konstruktive indgreb.

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. – Utæt skorsten, revnede tegl Ad. 2. – Utæt zinkinddækning i bunden af skorstenspiben
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. + 2. BS har for nylig været forbi ejendommen. Huset er i halvanden etage med stor taghældning. Der er således 8-9 meter op til toppen af skorstenspiben fra terræn, hvorfra skorstenspiben er besigtiget. Det er ikke muligt at se detaljer, hverken på eller omkring skorstenen herfra. Alligevel kunne BS nu konstatere, at der er en mursten i skorstenspiben, som er afskallet. Desuden kunne det anes, at der er nogle forvitrede fuger i den øverste del af skorstenspiben. Da BS besigtigede ejendommen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten i november 2012 var disse skader ikke konstaterbare fra terræn, og BS er sikker på, at der ikke forekom afskallede mursten. Når det gælder vandindtrængen ned i tagkonstruktionen, har det ikke været muligt at konstatere dette i forbindelse med BS' gennemgang. Fra terræn kan ikke konstateres utætheder i inddækningen omkring skorstenen. BS må derfor afvise at være erstatningspligtig.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, 14° C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 1 – Utæt skorsten, revnede tegl	Ad. 1. Bygningen er opført i 1959 og forsynes med tagetage i 1984. Skorsten er derfor fra 1984. Ved besigtigelse fra stige/tagkant kan ses, at skorsten er opmuret i gule tegl. Der ses, at der mangler en ½ sten til venstre i piben, og derudover bemærkes nogle mindre afskalninger og udvendige fuger. Se billede 2. Selve skorstensafdækningen er støbt i beton og det er oplyst af KL, at denne har et par revner. Dette kan dog ikke ses fra tagkant/stige. Ved besigtigelse i tagrender på begge sider bemærkes mindre teglafskalninger fra skorstenen, hvilket tyder på skadesudvikling. Billede 3. Ved besigtigelse af skorstenen i tagrummet, hvor piben er pudset, bemærkes lidt afskalninger øverst og lidt salpeter udslag, samt lidt forøget fugt, men ikke mere, end hvad der må forventes øverst i en kold skorsten, se billede 4. Der konstateres ingen utætheder.
Konklusion.	Det skønnes, at skadesårsagen er den revnede skorstensafdækning, hvorved der kan trænge regnvand m.m. ned mellem skorstenspipen og den monterede isokern. Forholdet vil medføre frostafskalninger m.m. af teglsten, ved det rette vejrlig.
Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Utæt skorsten, revnede tegl	Ad. 1.
Konklusion.	Det skønnes ikke muligt blot at udskifte skorstensafdækningen og skifte enkelte teglsten, der er tale om en generel ommuring.
Fejl og forsømmelser.	BS har ikke haft nogen bemærkninger i tilstandsrapporten i november 2012 til skorsten. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med den manglende ½ sten er så tydelig, at det ville være blevet bemærket ved besigtigelse, såfremt det havde været til stede. Vedrørende evt. mindre frostskeer på skorsten kan syn- og skønsmanden ikke vurdere, om de var til stede i november 2012, idet der ses skadesudvikling over vintrene 2013 – 2014 og 2015, jf. besigtigelse af teglstenskaller i tagrender ved syn- og skønsforretningen. Forholdet med den revnede afdækningsplade kan ikke ses fra terræn. Det er derfor syn- og skønsmandens opfattelse, at BS ikke har begået fejl.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostninger til en nedrivning og ommuring af skorsten skønnes til kr. 20.000,- Stilladsomkostninger kr. 8.000,-
Forbedringer.	Der er tale om en 30 år gammel skorsten. Forbedringsværdien sættes til 30 år/100 år ~ 30%.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2 – Utæt zinkinddækning i bunden af skorstenspiben	Ad. 2. Ved den udvendige besigtigelse fra tagfod/stige kan ses, at skorstensinddækning er opbygget i større zinkplader jf. datidens byggeskik, med overlap. Der kan ikke umiddelbart ses nogen revner eller utætheder ved inddækningen. Se billede 2. Ved den indvendige besigtigelse konstateres ikke umiddelbare utætheder, vandskjolder eller lignende. Der bemærkes et par lysindfald, men de skønnes fra de overlapper, der naturligt er i zinkinddækningen, billede 5.
Konklusion.	KL har oplyst, at de har fået vand ind ved skorstenen, og hvis det er fra inddækningen, må det være i forbindelse med slagregn og/eller efter tøbrud.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, der er tale om et skjult forhold for BS.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Inddækningen udskiftes i forbindelse med ommuring af skorstenen, Ad. 1. Såfremt den skulle udskiftes separat skønnes omkostninger til kr. 9.000,- Inkl. moms, udført fra tagstige.
Forbedringer.	I levetidstabellen for huseftersynsordningen er levetiden af inddækninger sat til 60 år, hvorfor forbedringsværdien sættes til 30 år/60 år = 50%.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.

FOTOS

J. nr. 15054



Billede 1 – Huset



Billede 2 – Skorsten set fra vest – Manglende sten øverst



Billede 3 – Murstensskaller i tagrende – vest



Billede 4 – Lidt pudsafskalning øverst på skorstenspiben i tagrum



Billede 5 – Lysindfald fra overlap på zinkinddækninger – ikke utæthed