

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15179

Besigtigelsesdato:	02.03.2016
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der kommer vand i kælderen, via revner i lyskasse
Klagers påstand:	Stor, dyb lyskasse på husets sydside, som opadtil er dækket af et cementlåg med istøbte glaseruder er utæt. Der er tale om flere dybe længdegående revner i lyskassens vægge. I forbindelse med regnvejr trænger vand ind igennem disse revner, samler sig i lyskassens bund og løber over vindueskanten og ind i kælderen. Flere af glaseruderne i cementlåget er i stykker, men cementlåget og en stor del af den omkringliggende terrasse har været afdækket med regntæt materiale, siden KK anmeldte skaden for 1½ år siden, og der trænger fortsat store mængder vand ind igennem revner i lyskassens vægge. Der er ikke blot tale om fugtindtrængen gennem porøs gammel beton. Dette har stået på i årevis, også før KK overtog ejendommen, og har bevirket fugtskader på sidevæggene i kælderen. Ligeledes har der løbet vand ind under parketgulvet. Lyskassen og dens tilstand er intet sted nævnt i tilstandsrapporten. Ovenstående forhold er anmeldt til ejerskifteforsikringen for ca. 1½ år siden.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som svar på KK's skrivelse vedr. lyskasse. Det er et gammelt forhold, som KK først kommer med nu, og KK har åbenbart fået det dækket af ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:

BS kan ikke gå ind i sagen og en selvrisko er et forhold mellem KK og forsikringselskab, som KK har accepteret, da KK tegnede ejerskifteforsikring.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Regn – 3°C

Øvrige forhold:

Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der kommer vand i kælderen, via revner i lyskasse	Der er tale om en større lyskasse, støbt i beton, der går fra terræn og ned til næste kældergulvs niveau. Ved den udvendige besigtigelse var det kun muligt at besigtige toppen af lyskassen delvis, idet der er udført en større afdækning, der har en mere permanent karakter, idet sagen har kørt i forsikringsankenævnet i 1½ år jf. KK – Billede 1. Lyskassens top er udført som en støbt betonplade med indstøbte glassten. Her kunne det ses, at flere af disse sten var revnet. Billede 2. BS kan ikke erindre, hvordan det så ud ved hans besigtigelse, dog kan de ses, at KK har fået udskiftet facadebeklædningen i partiet over lyskassen. I kælderen er lyskassen afskærmet fra kælder med et større glasparti i trærammen, billede 3. Der var adgang til lyskassen via 2 af rammerne. Ved besigtigelsen i selve lyskassen kan der ses flere skjolder og løbere på væggene, der viser, at der har trængt vand igennem lyskassevæggene. Billede 4. Øverst i lyskassen bemærkes en langsgående revne lige under betonkanten – tydeligst til højre samt det kan ses, at nogle af glasstenene er revnede (matte – punkterede). Billede 5. I bunden af lyskassen ses skjolder, særligt til venstre, der tyder på fugt – vandindtrængen i lyskassen. Billede 6.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	I bunden har KK fået støbt en mindre opkant mod vinduesrammen for at hindre vand i at løbe ind i kælderen, dog uden effekt ud fra de mængder vand, der kommer, når det regner. Derfor har de måttet udføre overdækning, mens sagen står på. Der er ikke afløb fra lyskassen, men der havde været et oprindeligt afløb til venstre i bunden, hvilket KK kan bekræfte, idet de kan se en ekstra tilslutning i den nærmeste brønd. Afløbet skønnes blændet i forbindelse med etablering af overdækningen for mange år siden. BS kan ikke erindre, hvorledes lyskassen så ud ved hans besigtigelse for 5 år siden.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at der trænger vand ind i lyskassen ved regnvejr og tøbrud, dels fra revnen øverst, dels trænger der vand og fugt gennem væggene. Det vides ikke, hvor tyk lyskassevæggen er, men den skønnes tyndere end en normal 1950'er kældervæg (fundament), der er ca. 30 cm. At der sker fugtgennemtrængning gennem væggene bekræftes ved, at det ikke var nok at afdække lyskassen, for at hindre vandindtrængen, men at KK har måttet afdække et større område omkring lyskassen ved presenning. For at afhjælpe vil det dels være nødvendigt at tætnes lyskassen udvendigt fra, dels ved at reparere revnerne i betonen og toppen af lyskassen, dels berappe og tjære lyskassen udvendigt fra.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har udarbejdet tilstandsrapporten i februar 2011, dvs. for 5 år siden. Selvom der er tale om konstruktion, der næppe ændrer sig væsentligt over tid, så er der tale om en lyskasses top, der er placeret udendørs, hvor der tillige er udført bygningsændringer ved facaden ovenover (udskiftet træbeklædning), dels har der indvendigt i lyskassen været vandindtrængen, der giver skjolder og løbere, der forandrer billedet. Syn- og skønsmanden kan derfor ikke udtale sig om, hvor tydelig revne har været, og evt. hvor skadet lyskassetoppen har været. Syn- og skønsmanden kan derfor ikke konkludere, at BS har begået fejl. Vedrørende vandindtrængen gennem lyskassevæggen er der tale om et skjult forhold, der bl.a. har udviklet sig over tid, bl.a. ud fra, at KK først har anmeldt det til ejerskifteforsikringen for ca. 2 år siden.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at "tætn" lyskassen vil det som minimum være nødvendigt at berappe og tjære den udvendigt fra, og reparere synlige revner, indvendigt bankes løst puds af, der primes og pudses op på ny. KK har indhentet tilbud på kr. 24.750,-. Dette skønnes retvisende. Idet der var etableret en afdækning af lyskassen udvendigt, der ikke er ligetil at fjerne, og reetablere igen, har syn- og skønsmanden ikke kunne besigtige lyskassetoppen godt nok til at se, om den må skiftes.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

FOTOS

J.nr. 15179

Foto 1 visende lyskasse i terræn – Afdækket

Foto 2 visende Revnet glassten

Foto 3 visende afskærmet lyskasse i kælderen

Foto 4 visende revner og afskalning – Støbt opkant i bunden

Foto 5 visende langsgående revner øverst – Matte glassten

Foto 6 visende fugtskjolder i bunden / tidligere afløb