

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Løbesod i skorstenen
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 5 ^o .
Øvrige forhold	Klager oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring i forbindelse med overtagelse af ejendommen.
Forligsdrøftelse	Indklagede kunne ikke indgå i en forligsdrøftelse, da sagen er anmeldt overfor indklagedes forsikringsselskab. Desuden ønskede klager at afvente en afgørelse fra Ankenævnet.

Klagepunkt nr. 1	Løbesod i skorstenen
Klagers påstand	I tilstandsrapporten er løbesoden på skorstenen karakteriseret med K0, hvor den rettelig burde have været karakteriseret med UN. Desuden er skorstenspipecen karakteriseret med K0. I tilstandsrapporten er det oplyst, at der ikke er utilgængelige bygningsdele. Alligevel fandt jer bag gipspladebeklædningen en skjult, alvorlig løbesodsskade i skorstensvæggen i stueetagens opholdsstue, hvor det i forbindelse med indhugning af et nyt røgrør i skorstenen viste sig, at skorstensmuren bag gipspladen var gennemvædet af løbesod. Det ser ud til, at løbesodens opblussen på skorstenen, efter at den er blevet repareret i 2005, kan skyldes en utæt og mangelfuld inddækning omkring den nye skorstenspipe. Dette falder naturligvis ind under, hvad den bygningssagkyndige burde have undersøgt nærmere (UN), da han så udblomstring af løbesod på den ellers nyberappede skorsten nedenunder i tagrummet. I forbindelse med lægningen af nyt stråtag, som blev afsluttet medio december 2007, er der ved skorstenen lavet en ny inddækning, som er fræset ind i den nye skorstenspipe. Forholdet vedrørende løbesodsskaderne er mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten. Udgifterne til fjernelse af alt murværk med løbesod kræves derfor dækket af den bygningssagkyndige.

Indklagedes forklaring	I forbindelse med huseftersynet kunne jeg ikke se tegn på løbesod i stueetagen, men kun på skorstenen i tagrummet. Jeg har i mine notater fra huseftersynet noteret, at skorstenen virkede tør, og den var renoveret med blandt andet Isokern og en ny skorstenspipe. I forbindelse med huseftersynet havde sælger ingen bemærkninger vedrørende skorstenen. Desuden er der ikke omtalt skader på skorstenen i den foregående tilstandsrapport fra xx.xx. 2005. Klager har fortalt mig, at sælger renoverede skorstenen i sommeren 2005. Jeg aflagde ejendommen et besøg den xx.xx. 2007, i hvilken forbindelse jeg fik forevist prøver af udtagne mursten med løbesod. Bemærkningerne i tilstandsrapporten er fyldestgørende, hvorfor klagers krav må afvises.
Der kunne konstateres følgende	I stuen har klager monteret en ny brændeovn og midlertidigt afblændet den tidligere røgrørsåbning i skorstenen med mineraluld. Se foto 4 og 6. Vægfliserne bag brændeovnen er tilsyneladende monteret i nyere tid på en nypudset væg. Se foto 6. Stuevæggen er udenfor flisebeklædningen bag brændeovnen beklædt med en gipsplade, som er monteret direkte på den pudsede teglstensvæg. Klager skønner, at beklædningen må være udført i ca. 1992. Se foto 4 og 5. I køkkenet og soveværelset er der ikke beklædning på skorstenen og de tilstødende, pudsede vægge. Se foto 7 og 8. Under skønsrådet blev der fjernet lidt af gipspladebeklædningen på stuevæggen ved brændeovnen. Gipspladen var uden nævneværdige spor efter løbesod, men den bagvedliggende tapet, vægpuds og teglstensvæg havde tydelige spor efter løbesod samt forhøjet fugtindhold. Se foto 5. Når de nye renselømme i soveværelset og i tagrummet fjernes, kan man i skorstenen se en Isokern, som er monteret i nyere tid. Se foto 8 og 9. Skorstenspipecen må ligeledes formodes renoveret i nyere tid. Se foto 1, 2, 3, 9, 10 og 12.

	I tagrummet har den øverste del af skorstenen fået en ny berapning og på den nederste del er berapningen tilsyneladende repareret. Se foto 9, 10, 11, 12, 13 og 14. Der blev udført følgende fugtmålinger på skorsten og vægge. Målingerne blev udført med et måleinstrument, som er beregnet til fugtmåling i træ. De målte værdier er derfor ikke præcise værdier, men giver alligevel en tydelig indikation af, hvor der findes forhøjet fugtindhold. Fugtmålinger i stuen Nederst i skorstenen: Betydeligt forhøjet fugtindhold. Nederst i vægbeklædningen ved brændeovnen: Lidt forhøjet fugtindhold. I vægbeklædningen ved loftet nær skorstenen: Normalt fugtindhold. Bag den fjernede del af gipspladen, i teglsten og vægpuds: Betydeligt forhøjet fugtindhold. I pudsens ved den midlertidigt afblændede røgrørsåbning: Lidt forhøjet fugtindhold. Fugtmålinger i køkken Nederst i skorstenen: Betydeligt forhøjet fugtindhold. Øverst i skorstenen: Normalt fugtindhold. Nederst i væggen ved stuedøren: Lidt forhøjet fugtindhold. Fugtmålinger i soveværelse Nederst i skorstenen: Betydeligt forhøjet fugtindhold. Fodlisten på skorstenen: Lidt forhøjet fugtindhold. I skorstenen ved loftet: Lidt forhøjet fugtindhold. Fugtmålinger i tagrum Nederst i skorstenen: Betydeligt forhøjet fugtindhold. I skorstenen i ca. 2 meters højde: Betydeligt forhøjet fugtindhold.
Konklusion	Der er tale om en gammel skorsten, som muligvis stammer fra ejendommens opførelse i 1750. Skorstenen har gennemgået en større renovering, som synes udført efter almindelig håndværksmæssig standard. Igenom nogen tid er der tilsyneladende kommet en del regnvand ind ved skorstenens inddækning. Samtidig er der formodentlig også kommet vand ind gennem skorstenspibens åbning og måske ved kapilarsugning gennem skorstenens murværk. I fritidshuse med periodisk anvendelse af brændeovnen vil det ofte være svært at undgå opfugtning af murede skorstene, da der ikke foregår en kontinuerlig udtørring. På den baggrund kan man ikke med sikkerhed sige, om den oplyste, nye inddækning ved skorstenen vil være tilstrækkeligt til at sikre en tilfredsstillende udtørring af skorstenens murværk, som tilsyneladende indeholder en del gammel løbesod.

Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er forholdet vedrørende skorstenen beskrevet således: <i>8.16 Bemærkninger til skorsten</i> <i>K0 – Skorsten renoveret med ny pibe over tag.</i> <i>Skorsten over gulv på 1. sal er mørkfarvet efter tidligere angreb af løbesod.</i> <i>Desuden er der på tilstandsrapportens side 12 under Inder-/skillevægge anført: Vægge i stue mod øst og nord er beklædt med plader.</i> <i>(Væggen mod nord er skillevæggen ved skorstenen).</i> I forbindelse med huseftersynet har indklagede stået overfor en skorsten, som i nyere tid havde gennemgået følgende bygningsarbejder: 1. Ny skorstenspibe. 2. Montering af Isokern i skorstenen. 3. Nye renseløbe i skorstenen. 4. Skorstenens berapning i tagrummet var ny eller renoveret. 5. På stuevæggen ved skorstenen var der monteret en gibsplade. Efter monteringen af nyt stråtag kan man ikke med sikkerhed sige, om det i forbindelse med huseftersynet var muligt for indklagede, at vurdere tætheden af inddækningen mellem stråtaget og skorstenen. Samtidig kan man ikke med sikkerhed sige, om der i forbindelse med huseftersynet kunne registreres forhøjet fugtindhold i skorstenen, selv om der før reparationen af skorstenen tilsyneladende har været en del fugt og løbesod i denne. Når ovennævnt sammenholdes med ejendommens alder, må de i tilstandsrapporten anførte bemærkninger vedrørende skorstenen vurderes som værende tilfredsstillende, hvorfor der ikke er noget at bebrejde indklagede.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Der er ikke udarbejdet et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.