

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11115

Besigtigelsesdato:	Torsdag d. 3. november 2011: kl. 14.30
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 / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift: 8. november 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Vægbeklædning af fliser i de to badeværelser er generelt hule/løstnet.
Klagers påstand:	Badeværelsens tilstande må have fremstået på samme måde som nu, på tidspunkter for BS's to besigtigelser af huset. BS har givet misvisende indtryk af badeværelsens tilstand bl.a. med bemærkning i TR side 7 + side 8 pkt. 9.2. Dette medfører, at alle vægflader skal renoveres med af/påmontage af udstyr samt andre gener. KK's nettoudgift hertil er kr. 30.000.-, som kræves betalt af BS.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var ikke synlige løse fliser/fuger eller spændinger i vægflader ved begge besigtigelser. Der blev udført stikprøvevis bankning af vægflader i begge baderum således, som beskrevet i TR side 8. pkt. 9.2. I bad 1.sal kan der efterhånden være opstået spændinger, der har givet de viste udskydninger af fliser. Factum2 har tilbud pr. kulance kr.7.500.-
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Uden betydning
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Vægfliser i 2 badeværelser:	<u>A): Badeværelse 1.sal:</u> Bankning på næsten alle fliser på alle vægflader viser steder, hvor enkelte fliser har "hulhed": Væg over kar fra hjørne mod skab (foto 1+2): Alle fliser over vandret "bord", samt ned langs og bag håndklædestativ er løsnet fra vedhæftning. 3 fliser tv for håndklædestativ er "skubbet udad" (foto 3). En løs flise er blevet aftaget af taksator (foto 3+4). Bagside af flise viser, at der ikke har været vedhæftning til spartelmassen; flisen har alene været fastholdt til øvrige fliser ved fugematerialet (foto 5). Væg langs kar mod dør (foto 6+7) - enkelte "hule" fliser. Vægge i og omkring bruseniche (foto 8+9) er uden bemærkninger. Væg over/ved håndvask ((foto 10) 2 - 3 "hule" fliser. <u>B): Badeværelse stueplan:</u> Bankning på næsten alle fliser viser enkelte spredte med "hulhed". Væg mod værelse (foto 11+12 +13) over "borden" med de fleste fliser løsnet fra vedhæftning. 2 – 3 stk. på væg med dør. I bruseniche er enkelte fliser øverst bag bruser løsnet og andre "hule" (foto 14). På dele af vægge sidder fliser fast og er uden hulhed. Fortrinsvis øverst i vægge er der flest med hulhed og partielt løsnet fra vedhæftning
Ad 1. Konklusion:	Den håndværksmæssige fliseopsætning skønnes fejludført. Spartelmassen har partielt været for tør således, at der ikke var tilstrækkelig "sugevirkning" til flisen. Mange fliser har været fastholdt via udfugning og "holdt på hinanden". Fugt-temperaturforhold kan have øget risikoen for udfald af fugemøtel og dernæst fliser.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bemærkning i TR side 8, pkt. 9.2 præciserer ikke, hvor - udenfor vådzone, - de "enkelte" fliser har sluppet vedhæftning.

	Der omtales ikke forhold i badeværelset i stueplan. Manglende vedhæftning udenfor vådzone giver risiko for nedfald af fliser = K2. Det kan ikke d.d. afklares, hvorvidt der var synlige tegn på udskydning af fliser på tidspunkt for besigtigelser. Simpel bankning over badekar og i bruseniche i stueplan ville have afsløret yderligere løsnede og hule fliser; - navnlig da der er udført to undersøgelser af huset. Iflg. "håndbogen" (3.7.9) skal BS være særlig opmærksom på fliser i vådrum; (bl.a. ses foto i Ståbi 9.vådrum side 7). Ved konstatering af "enkelte løse fliser" i et nyere hus bør opmærksomheden være skærpet og yderligere bankeprøver i begge badeværelser være blevet udført.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikring har accepteret det fremlagte tilbud kr. 161.435.- incl. moms på total nedtagning af alle vægfliser i begge baderum incl. af/påmontage af sanitetsudstyr og følgeudgifter. Herfra skal fratrækkes selvrisiko kr. 30.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej. Fra BS's repræsentant er der givet tilsagn om kr. 7.500.-
Ad 1. Eventuelt:	