

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12081

Besigtigelsesdato:	Mandag den 13. august 2012 kl. 12.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
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:	Vægbeklædning af fliser i badeværelse mangler generel fastklæbning til underlaget og der er krakelerede / revnede fuger flere steder.
Klagers påstand:	Der klages over at der er revnede fuger samt hultlydende vægfliser i bruseniche (vådområde). Der er generelt hultlydende og løstsidende vægfliser i hele badeværelset. Krakelerede og manglende fuger over vindue, dør og ved skab. Disse steder vurderes fliserne, ifølge murer, at sidde så løst, at de kan falde ned. K.K. ville i forbindelse med huskøbet have bedt om afslag i prisen, såfremt vægflisernes tilstand havde været kendt. K.K. har modtaget et tilbud på Kr. 58.875.- inkl. moms for udbedring af fliserne, tilbuddet er inklusiv nødvendige VVS arbejder. KK's krav er kr. 37.000 svarende til selvrisko i ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. oplyser, at der er blev udført stikprøvevis bankning af vægflader i badeværelset ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. B.B. er enig i, at vægfliserne i dag er løse og mangler fuld fastklæbning til underlaget og flere steder hænger fliserne kun sammen i flisefugen. B.B. undrer sig over at ovenstående ikke er registreret, da vægge i huse med gasbetonelementer normalt bliver undersøgt grundigt. B.B. mener at fliserne kan have løsnet sig på grund af stormvejr, eller der efter indflytning har været nogle hårde bump ind i væggene. B.B. har erkendt skaden og tilbyder betaling af kr. 5.888.-
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet og sol.
Øvrige forhold:	K.K. oplyser at der er tegnet ejerskifteforsikring ved xx som ikke har givet nogen endelig tilsagn om anerkendelse af skaden.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Vægfliser i badeværelse.	Ejendommen er en 1-plans villa opført i 1976 (foto nr. 1). Ved besigtigelse af badeværelset kunne der ved bankning på næsten alle fliser konstateres følgende: Væg mod baggang gående ind i bruseniche (foto 2): Hele vægflisefladen mangler fastklæbning til underlaget og flisefladen kan give sig flere mm ved trykning, dog med undtagelse af et lille område mellem gulv og ydervæg i brusenichen. I brusenichen kan der konstateres en lodret gående revnedannelse i flisefugen og ved efterfølgende fugtmåling ved gulv i gang kan der konstateres, at væggen er lettere opfugtet. Ved væggen med bruserarrangement mangler der fastklæbning på ca. halvdelen af fliserne og der er flere revnedannelser i flisefugerne (foto nr 3) . Næsten samtlige fliser mangler fastklæbning på alle 3 sider af væggen mellem bruseniche og badekar. Der er løse fliser med fare for nedfald over vindue, ved indgangsdør mod skabsside samt på endevæg ved bruseniche. På vægge mod værelse og gang mangler næsten samtlige fliser fuld fastklæbning til underlaget. På væg mod gang er der nedtaget en flise (foto 4) og det skønnes at den håndværksmæssige fliseopsætning er fejludført, idet det virker som om fliselimen er tørret ind før flisemontagen eller der ikke har været tilstrækkelig sugevirkning i flisen. Vægfliserne skønnes at holde på hinanden ved hjælp af fugemassen, som virker meget sammenhængende.

Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at det er nødvendig at nedtage alle vægfliser i badeværelset og genopsætte ny flisebeklædning, da det kan konstateres at vægfliserne i badeværelset næsten overalt mangler fuld fastklæbning til underlaget og flisefugen har flere revnedannelser.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der intet nævnt om vægfliser, der mangler fastklæbning til underlaget, revnedannelser i flisefuger, bl.a. i brusenichen eller løstsiddende vægfliser over vindue og ved dør. Revnedannelser og den manglende fastklæbning af vægfliser i vådzone i bruseniche burde være anført med K3 og der burde være givet K2 for fliserne udenfor vådzone. Det kan d.d. ikke afklares om vægfliserne har løsnet sig i perioden fra udarbejdelse af tilstandsrapporten den 29-06-2011 til den 16-01-2012, hvor der bliver klaget over forholdet. Det virker dog usandsynligt, at bump og stormvejr kan løsne vægfliserne på næsten alle vægflader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslået udbedring kr. 62.000,00 inkl. moms Udbedringsarbejdet omfatter nedtagning af vægfliser, reparation af revnede vægelementer, vådrumsbehandling i vådzone, nye vægfliser og genmontering af sanitet.
Ad 1. Forbedringer:	Vægbeklædningen skønnes at være den oprindelige fra 1976 og er nu 36 år gamle. Forventet levetid for fliser monteret på letbetonelementer skønnes at være mellem 34 år til 48 år Den gennemsnitlige forbedringsværdi skønnes til 88% - regnet ud fra levetidstabeller.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej. Fra B.B. er der givet tilsagn om kr. 5.888.- inkl. moms til fuld og endelig afgørelse.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen