

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13015

Besigtigelsesdato:	Mandag, den 29. april 2013, kl. 14:00
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. En fugtskade i badeværelsesvæggen har ikke været undersøgt tilstrækkeligt før der blev udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten
Klagers påstand:	Allongen er udarbejdet uden tilstrækkelig sikkerhed for, at den egentlige årsag til en fugtskade er afhjulpet. Ejerskifteforsikringen dækker skaden, men den forventede omkostning ved reparationen ligger under forsikringens selvrisiko. KL stiller derfor krav om dækning af reparationsomkostningerne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Opfugtningen af væggen er bemærket med en K3-bemærkning i tilstandsrapporten og en supplerende kommentar om, at skaden er meldt til forsikringsselskabet og er under udbedring. Sælger fremsender fakturakopier som dokumentation på, at arbejdet er udført. Herefter udarbejdes en allonge til rapporten, hvori skadesanmærkningen ophæves. BS afviser at have begået fejl.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Enfamiliehus, opført 1975.

	- Indvendige vægge omkring badeværelset er udført i 75 mm gasbeton. - Terrændæk i bad og bryggers er støbt i beton og dækket af klinker. Sælger oplyser i pkt. 10.3 i sælgeroplysningerne, at der i ca. 1989 er udbedret rørska- der i badeværelsesgulvet. Sælger oplyser endvidere under "andet" i sælgeroplysningerne, at der er fugt i muren mellem bad og bryggers, at et VVS-firma har konstateret en utæthed, at der laves termo- grafi og at skaden er forsikringsanmeldt. Der vedlægges oversigtsbillede af huset som foto 1.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Ved skønsforretningen kunne der konstateres fugt i alle tre vægge omkring brusenichen, fra gulvniveau og ca. 90 cm op.

Der måles mest fugt i væggen mod gangen. Væggen er skjoldet langs gulvet, tapetet slår fra og gulvbelægningen er misfarvet af fugt i området nærmest badeværelsesvæggen.

Der er klinker på både gulv og væg i brusenichen. Hjørnefugerne er udskiftet og de nye, elastiske fuger virker tætte. Mørtelfugerne mellem vægfliserne er intakte overalt og vurderes ligeledes at være tætte.

Gulvafløbet er tæt og alle synlige vandinstallationer er tætte.

Der er i forbindelse med sagen foretaget trykmålinger på både vand-, varme- og afløbsinstallationen, uden at der kan konstateres lækager.

Opfugtningen må derfor skyldes utætheder i brusenichens vådrumsmembran.

Ad 1. Konklusion:

Ved en visuel vurdering fremstår brusenichen tæt. Væggene opfugtes tydeligvist og brusenichen må derfor være utæt.

De elastiske hjørnefuger langs gulvet er - som det eneste - udskiftet efter, at tilstandsrapporten er udarbejdet. Øvrige forhold er identiske ved huseftersynet og ved skøns mødet.

Sælger har bemærket i sælgeroplysningerne, at et VVS-firma har konstateret en utæthed på rørene og at der laves termografiske undersøgelser.

	BS har anført forholdet med en K3-bemærkning under <i>10.1 vandinstallationer</i> i tilstandsrapporten. BS får fremsendt dokumentation på, at den termografiske undersøgelse er gennemført og at der ved denne ikke kan konstateres utætheder på rørføringen. Det anføres, at utætheden skyldes fugerne i brusenichen. BS får samtidig fremsendt dokumentation for, at de elastiske hjørnefuger er udskiftet og udarbejder på denne baggrund en allonge, hvor karakteren slettes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Utætte eller ikke-eksisterende vådrumsmembraner er en klassisk forekommende skade i tilsvarende huse og skadesbilledet er typisk for forholdet. Ved huseftersynet skal der, jf. HB kap. 7.09, udvises særlig opmærksomhed på tegn på utætheder i vådrum. BS har i tilstandsrapporten noteret, at der ses utætheder og at sælger har oplyst, at et VVS-firma har konstateret, at det skyldes utætte rør. Da der ikke kan konstateres andre tegn på utætheder, vurderes det derfor, at beskrivelsen i rapporten er korrekt og at tilstandsrapporten er retvisende på baggrund af de ved synet foreliggende oplysninger. Efterfølgende fremlægges dokumentation for, at der ved en trykprøvning ikke kan konstateres utætte rør, at skaden må skyldes utætte fuger og yderligere dokumentation på, at alle hjørnefuger er udskiftet. Forholdet er således veldokumenteret og grundlaget for allongen er fyldestgørende. Skaden skyldes en mangelfuld eller ikke-eksisterende vådrumsmembran.

	Det fremgår af HB, kap. 7.09, at... <i>"Undersøgelser af, om der er udført vådrumsbehandling af vægge, ligger uden for huseftersynets gennemgang af ejendomme, da dette normalt ikke er visuelt konstaterbart."</i> Utætheden <i>kunne</i> konstateres i dette tilfælde, men BS været i god tro, henset til sælgers oplysninger om utætte rør. Tilstandsrapporten og allongen er således retvisende og der er ikke begået fejl i forbindelse med udarbejdelsen af disse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL har som bilag i sagen fremlagt tilbud af 19.01.2013 fra en lokal murer på renovering af brusenichen. Arbejdet omfatter afhugning af fliser på gulv og væg i brusenichen, udskiftning af gulvafløb, påføring af vådrumsmembran og opsætning af fliser. Endvidere afslibning af gulv i entré samt malerreparation. Tilbuddet er på 38.250 kr. incl. moms. Prisen er rimelig og kan anvendes som grundlag for sagsbehandlingen.
Ad 1. Forbedringer:	Huset er opført i 1975 og derfor typisk uden vådrumsmembran i konstruktionen. Etablering af en vådrumsmembran er derfor en 100 % forbedring. Huset er 38 år og letbetonvægge har, jf. Skafor's levetidstabel, en restværdi på ca. 65 %. Forbedringsværdien interpoleres mellem disse værdier og sættes til... $100 + 35 = 135 / 2 = 67 \%$, svarende til 25.600 kr, incl. moms.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger