

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13018

Besigtigelse d.	22. marts 2013 Kl. 10:00. Efter telefonisk aftale, som blev bekræftet på mail til parterne, har skønsmanden genbesigtiget ejendommen den 6. ds. for at opmåle vægarealerne, da den tidligere opmåling er bortkommet.
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld vedhæftning af puds på indvendige vægge. 2. Puds bag fliser på bad og køkken har ikke vedhæftning til underlaget.
Klagers påstand:	Ejer fortæller, at da man ville påbegynde istandsættelse af ejendommen efter overtagelse den 1. januar 2013, opdagede man under nedtagning af tapet på de pudsede vægge at pudsens vedhæftning til underlaget var mangelfuld. Hvorefter man den 11. januar anmeldte forholdet til Ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet har ved skrivelse af 16. januar afvist forholdet som dækningsberettiget. Klager har efterfølgende ikke kontaktet forsikringsselskabet, da man anser det for at være nytteløst.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er sket ændringer af forholdene siden huseftersynet. Fodpaneler og tapet er fjernet. Gammel puds er ikke eftergivende og i øvrigt er der tale om almindelig reparationsarbejde på et hus fra 1926.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Snestorm, minus 3 grader
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Mangelfuld vedhæftning af puds på indvendige vægge.	Ejendommen var under renovering og klager var ikke indflyttet efter overtagelsen den 1. januar 2013. Ved prøvebankning på de pudsede vægge kunne det konstateres, at der var store områder med løs og hultlydende puds. Da tapetet stort set var fjernet kunne det ses, at der også var områder hvor pudsen tidligere var blevet repareret. I disse områder havde pudsen god vedhæftning til murværket. Der er tale om et område forneden på gavlvæg mod syd på ca. 2 m². Et område i køkkenet på væg ved til venstre før døren ud til bryggerset på ca. 1,5 m². Og enkelte områder af lille areal og omfang. I bryggerset og i badeværelset kunne der ikke konstateres markant hultlydende puds på vægge uden flisebeklædning. Ved opførelsen af husets yder- og indervægge er der anvendt cementsten med efterfølgende puds. Et almindeligt anvendt byggemateriale i 1920-erne ved opførelse af statshusmandsbrug som her.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden antager, at ejendommen var sædvanligt møbleret og bygningsdele normalt tilgængelige, i det der ingen forbehold er vedrørende tilgængelighed af de bygningsdele klagepunkterne vedrører. (Den bygningssagkyndige var ikke selv til stede ved skønsforretningen). Det er ligeledes skønsmandens vurdering, at fjernelsen af tapeter, fodpaneler og indfatninger ikke har medført væsentlige ændringer for at kunne vurdere omfanget af løstsiddende puds. Det er derfor min vurdering, at der også ved huseftersynet i juni måned i 2012 kunne være konstateret løstsiddende puds på de indvendige vægge ved en simpel prøvebankning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have konstateret løstsiddende puds ved en simpel prøvebankning, og registreret forholdet i tilstandsrapporten og karakteriseret skaden med min. K1.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der foretages en nedbankning af den løse puds og reparation med ny puds. Efter opmåling af vægarealer og skøn over arealet af den faste, tidligere reparerede, puds, er der efter fradrag herfor, tale om ca. 75 m² løstsiddende puds. Det drejer sig om vægge i 2 stuer (minus gavlvæg mod nord hvor der var udført beklædning) og køkken (delvis, i det de flisebeklædte vægge i køkkenet er vurderet under klagepunkt 2). De samlede reparationsudgifter vurderes at udgøre Kr. 36.000,00. Det samlede vægareal med puds udgør ca. 110 kvm. eks. bryggerset. Der er ikke foretaget fradrag for vinduer, da udførelse af ny puds på falsene modsvarer vinduesarealet.
Ad1. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en reparation.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev foreslået af skønsmanden, men afslået på vegne af den bygningssagkyndige.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Puds bag fliser på bad og køkken har ikke vedhæftning til underlaget.	Fliser i badeværelse og køkken er opsat på puds. I badeværelset (kun fliser i brusenichen) kunne der ikke ved prøvebankning konstateres markant mangelfuld vedhæftning af puds til underlaget. Der er tale 2-3 stk fliser som lyder partielt hule ved prøvebankning. Det er mit skøn, at fliserne er opsat efter at BR-S 98 er gældende, og derfor monteret på en vandtæt overfladebehandling. Så på den baggrund er der ikke risiko for opfugtning af bagved liggende konstruktioner, cementsten. I køkkenet var der mangelfuld vedhæftning til underlaget på 8-10 stk fliser.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at forholdene var de samme som ved huseftersynet.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	BS burde have registreret de hultlydende fliser i brusenichen ved huseftersynet og karakteriseret forholdet med K1. I køkkenet er det skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser. Alene af den grund, at der i rapporten under bygning A - 8.2 Vægbeklædninger, er registreret fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Det er ligeledes min vurdering, at det i denne forbindelse er uden betydning, om den mangelfulde vedhæftning vedrører puds til væg eller flise til puds. Det afgørende er, at der er registreret en skade. Det var i øvrigt ikke muligt for skønsmanden at afgøre præcist hvilke af de to skadetyper der gjorde sig gældende.

Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af de hultlydende fliser i brusenichen vurderes at kunne udføres for Kr. 3.000,00. Reparation af fliserne i køkkenet er ikke vurderet.
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.