

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13087

Besigtigelsesdato:	Den 10.10.2013
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 / 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:	Der er fliser på badeværelset med manglende vedhæftning.
Klagers påstand:	I forbindelse med rengøring har de konstateret 21 fliser med manglende vedhæftning i brusenichen. Endvidere har K.L. registreret fliser i den øvrige del af badeværelset med manglende vedhæftning, bl.a. ved vinduet. Forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten. K.L. ønsker forholdet udbedret.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. har medgivet, at der er fliser med manglende vedhæftning i brusenichen og ved vinduesfals. I henhold til husets opførelsesår vurderer B.S., at vådzone er udført med vådrumsløsning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 15°C
Øvrige forhold:	B.S. har tilbudt at forlige sagen med kr. 4.500,-, som skulle svare til et tilbud om at forankre fliserne ved injektion, fra firmaet Dansk Injektion.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Konklusion.	På ejendommens badeværelse er der udlagt/opsat ca. 20 x 30 cm gulv- og vægfliser, se billede 1. På vægfliserne er fladen brudt af en dekora-tionsflise (bord) i ca. 1,50 m højde. Ved prøvebankning på næsten alle fliser på badeværelset kunne konstateres følgende: <u>Gulv</u> Der registreres 4 stk. hultlydende gulvfliser ved ydervæggen – ikke fuldt vedhæftning. Se billede 2. Ingen i bruseniche. <u>Vægge</u> Der registreres 6-8 hultlydende vægfliser tv. for vindues på ydervæggen – manglende vedhæftning, se billede 1. 8-10 vægfliser på væggen mod gang m.m. (overfor håndvask m.m.). I brusenichen registreres ca. 20, dels ne-derst række rundt i brusenichen, dels ne-derst og øverst på endevæg i brusenichen (med brusearmatur). Billede 3+4. Øvrige fliser på badeværelset fremstår ge-nerelt med skønnet fuld vedhæftning. Årsagen til den manglende vedhæftning af vægfliser kan både være fra udførelsestids-punkt, for tør fliseklæber, snavs m.m. eller pga. mindre spændinger i de indvendige elementer, udløst gennem årene pga. nor-mal bevægelse i huset (særligt ved hjør-ner/kanter).

Fejl og forsømmelser.	Der skønnes ikke skadesrisiko ved fliserne på selve badeværelset, men i brusenichen er det syn og skønsmandens opfattelse, at fliser/fuger altid skal være intakte pga. den daglige vandbelastning. Det vil dog også være afhængig af omfanget af fliser med manglende vedhæftning og fugernes tilstand. I nærværende tilfælde er omfanget af fliser i bruseniche med manglende vedhæftning/ ikke fuld vedhæftning så stort, at forholdet bør eftergås. B.S. har som tidligere nævnt foreslået en udbedring af forholdet ved en injektionsløsning, der skulle koste ca. 4.500,-. Syn- og skønsmanden har ikke speciel erfaring med denne løsning og den er ikke så kendt i Huseftersynsordningen, at bygnings-sagkyndige anbefaler den som typisk udbedringsforslag. Syn- og skønsmanden må derfor anbefale en udskiftning af fliserne i brusenichen, evt. i en anden farvenuance, da nuværende fliser kan være svære at skaffe. Der må tåles nuanceforskelle svarende til normal forsikringspraksis. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at de hultlydende fliser i brusenichen skal registreres af B.S., hvilket han også selv har nævnt. En beskikket bygningssagkyndig skal foretage en <u>stikprøvevis</u> prøvebankning på fliser, der dog skal være rimelig "tæt" i vandlastede områder. Forholdet i brusenichen skal derfor registreres. På den øvrige del af badeværelset må den være mere spredt, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan sige, om B.S. skulle have ramt de fliser.
-------------------------------------	---

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser.	Med henvisning til antallet i brusenichen burde stikprøven m.v. af øvrige overflader været forøget. Omkostninger til nedtagelse af eksist. vægfliser i brusenichen, fornyet vådrumsløsning samt montering af nye, inkl. lidt VVS-arbejde ved blandingsbatteri og tømrerarbejde ved loft skønnes til kr. 12.000,-. Ingen – Det betragtes som reparation. Som tidligere oplyst, at B.S. tilbudt K.L. et forlig, hvor han betaler for udbedring af forholdet ved injektion, alternativt en udbetaling på kr. 4.500,-, der skulle svare til omkostningen ved en injektion.
Eventuelt:	Ingen.