

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13138

Besigtigelsesdato:	24. januar 2014
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 / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Løse vægfliser i badeværelset der ikke var nævnt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Forholdet burde være opdaget af BB da problemet kan konstateres ved at banke på fliserne. Der er tale om tre store områder. Der var visuelt ingen tegn på løse fliser da KK overtog huset. KK vil have dækket selvriskoen på kr. 10.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var ikke fliser med manglende vedhæftning på badeværelset ved besigtigelsen. Det var heller ikke defekte fuger. Der blev banker på fliserne ved besigtigelsen og der var ingen fliser med hul lyd. BB kunne ikke huske hvilke fliser han bankede på.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr; temperatur ca. -1°C.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Løse vægfliser i badeværelset.	Huset er opført i 2002 og badeværelser er det oprindelige. I badeværelset uden for vådzone er der områder på 3 af væggene hvor vægfliser enten er faldet ned, sidder synligt løst eller har hul lyd. Over vaskemaskine er der et område med fliser der har været udskiftet. (Der er farveforskel på fliserne). Her er der ingen fliser med hul lyd. Det vides ikke hvornår disse fliser er udskiftet. Fliser på vægge i bruseområdet / vådzone er ikke med hul lyd. Det skønnes på grund af alderen, at der er vådrumsmembran bag disse fliser. Hvilket bliver bekræftet i arbejdsbeskrivelsen. På alle de 3 vægge er de nederste og de øverste fliser uden hul lyd og derfor tilsyneladende monteret korrekt. KK havde de nedtagne fliser og på nogle af fliserne sad der lidt fliseklæb og nogle af fliserne var visuelt rene. Der var ingen tegn på skader på den anden side af væggene.
Ad 1. Konklusion:	Der er forskel på om fliserne er monteret på væggene med eller uden vådrumsmembran. På vægge med membran er der ikke hul lyd. SS vurderer at der hele tiden har været fliser med hul lyd, men at antallet af fliser med hul lyd er øget med tiden. Problemet er mellem fliseklæben og fliserne. Vurderingen er at klæbemassen har været for tør da fliserne blev monteret. Der er tale om byggefejl altså en fejl i udførelsen af arbejdet og ikke en projekteringsfejl. SS vurderer at der er risiko for udvikling af forholdet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Rapporten er udført for 4 år siden. Det skønnes at der også var fliser med hul lyd for 4 år siden. I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige der var gældende i 2010 skal "fliser der uden for vådzone har sluppet vedhæftning til underlaget" have karakteren K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	På de 3 vægge nedtages fliser og der opsættes nye fliser på et areal svarende til ca. 12m². Kr. incl. moms 33.000.
Ad 1. Forbedringer:	Badeværelset er 12 år gammelt derfor skønnes forbedringen at være ganske lille svarende til kr. incl. moms 3.300.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.