

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17149

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 24. januar 2018 kl. 08:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / 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 murermeister xx Den bygningsagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Flere gulvklinter i køkken og bryggers mangler vedhæftning.
Klagers påstand:	1. KK har ca. 1 år efter overtagelsen af ejendommen, konstateret at flere gulvklinter i køkkenet og bryggerset, dels mangler vedhæftning, eller er helt løse. Det er bl.a. konstateret i området langs selve køkkenelementerne, og ellers langs de ydre randfelter. Kravet er en udbedring af forholdet, i form af at klinterne kan lægges om – i alt ca. 10.000 – 15.000 kr. inkl. moms. Denne pris er dog uden eventuelle nye klinter, såfremt de nuværende ødelægges i forbindelse med arbejdet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har i forbindelse med sin besigtigelse (juli 2016), ikke kunne konstatere det samme antal klinter uden vedhæftning, som KK nu fremfører. BB har ved en efterfølgende besigtigelse, konstateret at en del klinter ved køkkenet og i bryggers, mangler vedhæftning, og enkelte af dem i køkkenet har revnede fuger. Såfremt dette forhold var synligt for BB ved sin besigtigelse, ville det også være synligt for KK ved dennes overtagelse af ejendommen. BB mener at gulvvarmen kan have en del af årsagen, og ønsker at der tages en klinke op. BB afviser at forholdet har været synligt ved sin besigtigelse, og mener at skaderne er sket efterfølgende. Med henvisning til ovenstående, afvises klagepunktet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 2 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre villa, opført i 1890, med senere ombygninger, bl.a. er der lagt nyt tag i 2012, og de indvendige vægoverflader, og gulve, er renoveret. KK oplyser at gulve er renoveret i ca. 2012-2013. Der er gulvvarme i såvel køkken som bryggers/baggang. Der er ikke gulvvarme i forgang/entré.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Flere gulvklinter i køkken og bryggers mangler vedhæftning.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

I en forgang/entré, kan der konstateres mangelfuld vedhæftning på enkelte klinter ved yderdøren – klinterne er ca. 30 x 30 cm (foto 3).

I samme rum kan der konstateres mangelfuld vedhæftning, og revner i fugerne, foran døren til køkken (foto 4).

I køkken kan der konstateres en del klinter med mangelfuld vedhæftning, primært langs selve køkkenelementerne, og langs skillevægge (foto 5). Et enkelt sted langs køkkenelementerne var der revner i fugerne. Klinterne ses ikke at fortsætte ind under selve soklen.

Foran døren til forgang/entré ses der revner i gummifugen, mellem klinter og dørtrin (foto 6).

Midt på gulvfladen fandtes der ikke klinter uden vedhæftning, eller revner i fugerne.

I bryggerset var der, som i køkken, primært klinter uden vedhæftning langs skille- og ydervægge (foto 7).

Langs en skillevæg mellem bryggers og køkken, ses der afstand mellem fodliste og gulvklinter (foto 8).

Klinterne i køkken og bryggers er de samme, og har en størrelse på ca. 30 x 60 cm.

Da der er udført gulvvarme i både køkken og bryggers, skønnes der udført en ny betonplade i forbindelse hermed.

Ad 1. Konklusion:

Der kan være flere årsager til at klinker mister deres vedhæftning. Bl.a. har det stor betydning om, hvorvidt den underliggende betonplade er udført korrekt, både med hensyn til styrke og komprimering af f.eks. sand, men også i forhold til muligheden for mindre bevægelser.

Afstanden mellem fodlisten og gulvet i bryggerset, kan tyde på at der er sket nogle bevægelser.

Såfremt der i forbindelse med udførelsen, ikke laves dilatationsfuger langs vægbegrænsninger (randzonerne), vil betonpladen typisk reagere ved at "krumme".

Når en betonkonstruktion udføres med gulvvarme, vil dette have stor betydning for den måde betonen reagerer på, i forhold til varmeudsving mellem årstiderne.

En anden problemstilling kan være den klæbemasse, der anvendes under klinkerne. Såfremt denne ikke er egnet, f.eks. sammen med gulvvarme, vil dette ligeledes have betydning for, hvordan gulvoverfladen som helhed, reagerer. Ved valg af store klinker er det ekstra vigtigt, at man vælger en korrekt og egnet fliseklæber.

Hvis der eks. er anvendt en forkert eller uegnet fliseklæber, kombineret med en betonplade der "krummer", ses det ofte ved at klinkerne får mangelfuld vedhæftning langs vægbegrænsninger.

Ifølge flere producenter af fliseklæbere, vil udviklingen ofte ske over en længere periode.

Det vurderes at forholdet med tiden har udviklet sig, og muligvis vil fortsætte, idet der med stor sandsynlighed hverken er udført dilatationsfuger eller anvendt en korrekt fliseklæber. Det vil dog kræve et destruktivt indgreb for at fastslå disse forhold.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, under pkt. 7.2 <i>Belægninger</i> anført: <i>(K1) Lidt klinker med manglende vedhæftning ved yderdøren.</i> <i>(K2) En revnet klinke i entré mod køkken, manglende vedhæftning herved.</i> Ovennævnte skader omfatter klinker i forgang / entré. Karakterer og skadestekster, er præcise og dækkende. I forbindelse med undersøgelse af gulvbelægninger, herunder klinkegulve, forventes det at den bygningssagkyndige er særlig opmærksom på mangelfuld vedhæftning eller revner. Undersøgelsesmetoden er stikprøvevis, men det forventes dog at de kritiske områder, bl.a. langs døre og skillevægge, undersøges. Såfremt der findes klinker uden vedhæftning, øges antallet af de klinker der skal undersøges (bankes på). Det nuværende omfang af klinker uden fuld vedhæftning, i køkken og bryggers, vurderes ikke at have været på tilsvarende niveau, som da BB besigtiger ejendommen. Dette med begrundelse i, at forholdene langsomt vil kunne udvikle sig. Det vurderes <i>ikke</i> at BB har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet <i>såfremt det havde været synligt</i>, have været anført således: <i>(K2) Flere gulvklinker i køkken og bryggers/baggang, har mangelfuld vedhæftning, dog primært langs vægge og køkkenelementer – i køkken ses der ydermere enkelte revnede fuger.</i> Note: Det vurderes at forholdet vil kunne udvikle sig.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at kunne udbedre forholdet, vurderes det at alle nuværende klinker (og klæber) skal bankes af, således man kan udlægge nye klinker, på et korrekt underlag. I samme forbindelse kan det undersøges om der er udført dilatationsfuger mellem betonplade og vægbegrænsninger. Der er medregnet nye klinker til en pris på 200 kr./m² (medregnet 25 m²). Der er ikke medregnet udgifter til evt. opskæring af dilatationsfuger. Arbejdet vurderes at kunne udføres for 25.000 kr. incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da klinkerne er forholdsvis nye, vurderes der ikke at være tale om forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen dækker forholdet, men med tillæg af selvrisko på 5.000 kr.