

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17158

Besigtigelse den:	14. februar 2018 kl. 10.30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
28. februar 2018	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugtskader i gulv i soveværelse hidrørende fra tilstødende badeværelse. Der klages over, at skaden i tilstødende badeværelse, som blev angivet for i tilstandsrapport for 10 år siden med K3, gentages i den gældende tilstandsrapport med K3 - og ikke som en UN skade.
Klagers påstand:	1. Erstatning på skønsmæssigt 120.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
1. Fugtskader i gulv i soveværelse hidrørende fra tilstødende badeværelse. Der klages over, at skaden i tilstødende badeværelse, som blev angivet for i tilstandsrapport for 10 år siden med K3, gentages i den gældende tilstandsrapport med K3 - og ikke som en UN skade.	Soveværelset, hvor der klages over fugtskader, er ca. 2,87 m x 6,47 m = 18,56 kvm. Soveværelset er totalrenoveret ved syn og skøn. Der er udført nyt gulv, og det bliver oplyst, at der er etableret gulvvarme. Puds på væggene er repareret og spartlet, og vægge og loft i soveværelset er malerbehandlet. Der er etableret nye skabe. Det oplyses/anvises, at forhænget for den oprindelige skabsfunktion ved endevæggen i soveværelset var 1,2 m ud fra endevæggen. Det anvises, at forhænget har været ud for skar i skyggeliste ved loftet ind mod badeværelset, - dvs. sidevæggen - i den tidligere skabsfunktion - ind mod badeværelset, hvor der er kar med håndbruser ind mod soveværelset. Badeværelse er ca. 2,17 m x 1,93 m = 4,18 kvm. Tilstødende sauna er ca. 2,03 m x 2,03 m = 4,12 kvm. Badeværelse, der har dør ind til soveværelse og dør til tilstødende sauna, er delvist istandsat. Vægfliserne er malerbehandlet, og der er udbedret to huller i fliser i væg ind mod soveværelse. Der er etableret blød, elastisk fuge ved flisevæg ved kar med håndbruser, hvor der var konstateret fugeslip. Der er, iflg. oplysning fra klager, monteret nyt toilet og ny håndvask samt nyt skab. Gulvfliserne i badeværelset er ikke repareret. Fliserne på gulvet i badeværelset har mangelfuld vedhæftning, og der er flere steder defekte, løse og manglende fuger mellem fliserne. Der er enkelte huller i gulvfliser, og rør i gulv efter (formentlig) fjernet bidet. Der er stadig vægfliser med mangelfuld vedhæftning. Der er dør meget tæt på kar med håndbruser ind til sauna, som nu bruges til opmagasinering. Klager oplyser, at sælger ikke gav adgang til rummet ved forevisning. Ved syn og skøn konstateres der, at der er udført hul i gulvbrædder og op i vægbeklædning. Gulvbrædderne er udført med spor imellem brædderne. Hullet i saunaen er i hjørne ind mod badeværelset, hvor der også er fugtskjolder på beklædning, der vender ind mod kar med håndbruser. På nuværende tidspunkt kan der ikke måles fugt. Der oplyses, at kar med håndbruser ikke bliver anvendt af klager.

Ad 1. Konklusion:	Ud fra klagers oplysninger, var gulvet i soveværelset så dårligt, at det var nødvendigt at udskifte gulvet inkl. tilhørende reparationer/udbedringer i den forbindelse. Som følge af at klager vurderede, at der var risiko for skimmelskader, udskiftede klager gulvet hurtigst muligt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der vedr. klagepunktet anført: A 6.1 K3: "Gulvbelægning er uden vedhæftning i bad i forældreaflsnit ved soveværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner." A 6.2 K3: "Vægfliser er uden vedhæftning i bad i forældreaflsnit ved soveværelse. Note: "Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner." A 6.3 K3: "Revet fuger i badeværelse ved soveværelse." A 6.4 K3: "Afløbsskål og ristramme er ikke samlet tætsluttende i bad i forældreaflsnit. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner." I sælgers oplysninger pkt. 3, 6 og 9 er der oplyst, at der ikke har været skader i deres ejertid. Der er svaret "nej" til punkterne. Relateret til klagen er der under 'Bemærkninger' i tilstandsrapporten vedr. pkt. 2 med spørgsmålet 'Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?' anført: "A: Vægge og gulve bag/under møbler er ikke besigtiget." Det er min vurdering, at indklagede i ovennævnte punkt også skulle have beskrevet, at saunaen var utilgængelig pga. opmagasinering. Det er min vurdering, at skaderne i badeværelset skulle have været beskrevet mere udførligt, - bla. huller i fliser, hvor bidet er fjernet, og to huller i vægfliser over kar med bruser, manglende afskærmning mellem kar med bruser og dør til sauna samt præciseret, at der var fugeslip i hjørner i kar med bruser. Det er min vurdering, at K3 skaderne i badeværelset, der er angivet i tilstandsrapporten, tydeligt angiver risikoen for skader i tilstødende konstruktioner. Jeg kan ikke med bestemthed sige, hvordan mulighederne har været for at se skader i soveværelset ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af nyt gulv i soveværelse - svarende til en forventelig udførelse i et hus af denne alder - inkl. diverse reparationer/udbedringer i forbindelse med udskiftning af gulvet..... 45.500 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.