

Oversigt over klagepunkter:

1. Gulv i udestue

Klagers påstand: Gulv i udestue er fejlkonstrueret.

Der er mange løse klinker, og det er klagers opfattelse, af dette skyldes anden årsag end vedhæftning.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Eventuel skade i undergulv kan ikke konstateres visuelt.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Irrelevant for det aktuelle problem. Det var bygevejr på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

Indklager har oplyst, at indflytning fandt sted den 2004. Udestuen var uopvarmet på dette tidspunkt, og havde været det i et par uger. Tre dage efter indflytning opstod der en skade i gulvet i form af revnede fliser i et område midt på gulvet. Se foto på vedlagte bilag 1. Efter indflytningen var udestuen blevet møbleret og opvarmet af brændeovn, som er den eneste varmekilde i udestuen.

Bilag 2 viser dels et område inden for terrassedøren, hvor fliserne har en afvigende farve, hvis årsag er ukendt, og dels reparationer i flisefuger. Det er uklart om disse reparationer er udført umiddelbart efter gulvets udførelse eller på et senere tidspunkt.

Indklager mener, at flisegulvet er 8 – 10 år gammelt, men alderen er ikke klarlagt.

Der er tegnet ejerskifteforsikring, og forsikringsselskabet har afvist at dække skaden på gulvet, idet Tilstandsrapporten beskriver en skade på gulvet.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	I gulvet i udestuen er der mange gulvfliser, som ikke har vedhæftning til underlaget. Det er ikke muligt uden destruktive indgreb at vurdere, om der er skader i undergulvet. Skader i undergulvet kan være revner og eventuelt afskalninger, hvilket er mindre sandsynligt. Skader i flisegulvet indikerer ikke, at der er revner i undergulvet, men det kan dog ikke udelukkes. Årsagen til at der tre dage efter indflytning opstod en skade i gulvet i form af revnede fliser i et område midt på gulvet kan være, at udestuen blev opvarmet efter en periode uden opvarmning. Herved er der sandsynligvis opstået spændinger i gulvet i form af, at flisegulvet er udvidet i forhold til undergulvet, som er opvarmet relativt langsommere. Hvis definitionen på, hvornår gulvet mister sin funktion, er tidspunktet da gulvet revner svarende til det aktuelle omfang, er der følgende karakteristika. 1. På nuværende tidspunkt: Gulvet har mistet sin funktion. Dette er ikke definitionen for karakteren K2, men det skønnes, at karakteren K2 ville være anvendelig ved udarbejdelse af en Tilstandsrapport på nuværende tidspunkt. 2. På tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet: Gulvet havde ikke mistet sin funktion på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, og det var ikke på daværende tidspunkt muligt at oplyse, om og i givet fald hvornår gulvet ville miste sin funktion. Dette kunne sandsynligvis heller ikke afklares ved udførelse af en supplerende undersøgelse.

Denne karakteristik passer ikke fuldstændig til den obligatoriske karakterskala. I de fleste tilsvarende tilfælde anvender bygningssagkyndige karakteren K1.

I bagklogskabens klare lys vil mange hævde, at karakteren K2 ville være korrekt. K2 anvendes, når en bygningsdel mister sin funktion inden for en overskuelig tid. Den overskuelige tid var fortiden i det aktuelle tilfælde. Dette gælder sandsynligvis i de fleste tilfælde.

Ad 1. Konklusion:

I gulvet i udestuen er der mange gulvfliser, som ikke har vedhæftning til underlaget. Det skønnes, at dette er korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Før udbedringsudgiften beregnes skal der være sikkerhed for, at der ikke er revner eller afskalninger i undergulvet. Dette forudsætter, at flisegulvet fjernes. Dette er i givet fald en skjult skade, som ikke kan beskrives i en tilstandsrapport.