

	Skønsmandens erklæring J. nr. 5001
Oversigt over klagepunkter:	1. Knækket indermur mod nord har medført løse fliser i badeværelset. 2. En stor del af gulvklinkerne i køkkenet er "løse".
Klagers påstand:	BB har i tilstandsrapporten bemærket "nogle" løse fliser i badeværelset, men ikke at det er murens tilstand, der er grunden til løse fliser. Det burde desuden være anført i rapporten, at væggen i bad og soveværelse er skæv. For så vidt angår de løse gulvfliser i køkkenet er dette ufyldestgørende beskrevet i rapporten, idet der blot står "nogle" løse klinker. I xxxxxxxxs sundhedsattest nævnes i pkt. 4, at udbedring vil kunne gøres for ca. kr. 2.000 + moms, hvilket slet ikke holder i virkeligheden. KK kræver, at gulvet i køkkenet lægges om, og at væggen i bad/soveværelse bringes i orden på acceptabel vis. Anslået pris er min. kr. 60.000 excl. materialer og moms (i henhold til overslag fra murermester).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB påpeger, at der ikke er defekte fuger i køkkengulvet. Derfor er forholdet givet karakteren K1. BB mener, at løse fliser i bad har udviklet sig efter hans besigtigelse af ejendommen i xxxxx 2002.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej.
Øvrige forhold:	KK har anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringsselskabet, som har besigtiget skaderne i xxxxxx 2004. Selskabet har afvist erstatningsdækning vedrørende løse gulvfliser i køkken og løse fliser i bad med den begrundelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. For så vidt angår stabiliteten af bagmuren, er

	selskabet indstillet på at vurdere dette og foreslår derfor, at udhængsbrædderne ud for badeværelset demonteres, således at det bliver muligt at besigtige hulmuren med henblik på at vurdere bagmurskonstruktionens stabilitet/fastgørelse. En sådan undersøgelse er angiveligt ikke gennemført.
--	--

Skønsmandens erklæring

J.nr. 5001

Ad. 1. Bagmuren i bad og soveværelse /løse vægfliser.

Der kunne konstateres følgende:

I badeværelset er såvel gulv- som vægfliser i brusenichen udskiftet af KK. På ydermuren savner en stor del af vægfliserne på den øverste del af væggen vedhæftning til underlaget.

Såvel i badeværelset som i det tilstødende soveværelse er der en skævhed i facadens letbetonbagmur, idet væggen er op til ca. 15 mm ude af lod. Skævheden har sit udspring i de to hjørner af henholdsvis bad og soveværelse, som er længst fra hinanden og er størst ca. midt imellem disse punkter, hvilket stort set svarer til skillevæggen mellem de to rum.

Mellem væggen og skyggelisten langs loftet er der en afstand, som stort set svarer til skævheden i væggen. Dette tyder på, at forskydningen i bagmuren er sket efter monteringen af skyggelisten, idet det må anses for forventeligt, at skyggelisten oprindeligt er monteret tæt op ad væggen.

Formuren er i lod. Skævheden omfatter således alene bagmuren. Det er ikke muligt indenfor rammerne af den gennemførte undersøgelse at vurdere årsagen til den opståede skævhed i bagmuren. For at gennemføre en sådan undersøgelse vil det være nødvendigt at fjerne de vandrette udhængsbrædder for her igennem at skaffe sig visuel adgang til toppen af hulmuren. Herfra vil det formentlig være muligt at konstatere, om der er etableret tilstrækkelig forbindelse i form af murbindere mellem for- og bagmur, og først herefter vil det være muligt at vurdere en eventuel udbedringspris.

Ad. 1. Konklusion:

Jf. ovenfor kan en endelig vurdering af behovet for udbedring først ske efter en nærmere og relativ omfattende destruktiv undersøgelse udført udefra. Viser det sig, at stabiliteten i ydervægskonstruktionen er tilfredsstillende, er det skønsmandens vurdering, at den skævhed, der er i bagmuren i henholdsvis badeværelse og

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5001
	soveværelse, er "til at leve med". I så fald består udbedringen i at nedrive de vægfliser, som ikke har vedhæftning til underlaget. Den udbedring er dog ikke akut, idet disse vægfliser befinder sig udenfor vådzoneområdet. Der gøres i denne forbindelse opmærksom på, at skønsmanden ikke forholder sig til, i hvilket omfang fliser i brusenichen, som er udskiftet af klager, savnede vedhæftning til underlaget på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Hvis den destruktive undersøgelse viser, at der er behov for en stabilisering af ydermuren, må undersøgelsen afdække omfanget af disse stabiliseringsarbejder.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er med karakteren K1 anført: "En del fliser, der ikke binder til underlag". Med karakteren K2 er anført: "Der er enkelte fliser med defekte fuger, fliser binder ikke til underlag." Som note er anført: "Ingen fuger defekte her." Skævheden i væggene er ikke anført i rapporten. Skævheden i væggen ses ikke med det blotte øje. Dog er der en kraftig indikation herpå i det forhold, at skyggelisten langs loftet gaber op til ca. 12 mm mod væggen. Det er ikke muligt at afgøre, hvorvidt skævheden i væggen var til stede i xxxxx 2002, da BB udarbejdede tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Vægfliser, som savner vedhæftning til underlag, vurderes at andrage kr. 15.000,-. Udgiften til eventuel stabilisering af ydervæggen kan ikke vurderes.
Ad. 1. Forbedringer:	Kr. 7.000,-.

Ad. 2. Løse gulvklinter i køkken.	Der kunne konstateres følgende: En stor del af gulvklinterne savner vedhæftning til underlaget. Omfanget vurderes at andrage ca. 40%. Der er ikke synlige revnedannelser i fugerne mellem gulvklinterne. Det viser, at klinterne ligger relativt stabilt.
Konklusion:	Efter skønsmandens vurdering er der ikke behov for at foretage udbedring af klinkegulvet de nærmeste år.
Fejl og forsømmelser:	Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K1 og følgende tekst: "Nogle klinter i køkken og entré, der ikke binder til underlaget." Som note er anført: "Ingen defekte fuger set."
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Kr. 0
Forbedring:	Kr. 0