

6187

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Vægfliser i badeværelse og gæstetoilet. 2. Fugtskade i gangens væg mod brusenichen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Regnbyger – let vind – ca. 8 ^o .
Øvrige forhold	Klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 11.000 pr. forhold, dog max. kr. 27.000 i hele forsikringsperioden.
Forligsdrøftelse	Indklagede ønskede ikke at drøfte muligheden for et forlig.

Klagepunkt nr. 1	Vægfliser i badeværelse og gæstetoilet
Klagers påstand	Ca. 50 % af vægfliserne i badeværelset er uden fuldklæbning, hvilket burde have været anført i tilstandsrapporten, jfr. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. xxs skadekonsulent besigtigede forholdet den xx.xx.2005 og konstaterede, at ca. 50 % af vægfliserne var uden fuldklæbning. xx ApS har i forbindelse med en besigtigelse af flisebeklædningen vurderet, at 50-60 % af fliserne er løse. Ejerskifteforsikringen har efterfølgende tilbudt at betale for afhjælpning af den manglende fuldklæbning. Dog skal klager selv betale et beløb på kr. 11.000, svarende til selvriskoen. Pga. den mangelfulde tilstandsrapport bør indklagede betale en erstatning lydende på kr. 11.000.
Indklagedes forklaring	I tilstandsrapporten er det anført, at der er løse fliser ved vinduet i badeværelset. Alle vægge blev undersøgt for fliser uden fuldklæbning. Der kunne ikke konstateres løse eller hule fliser ud over de i tilstandsrapporten anførte. Såfremt der er et problem med fliser uden fuldklæbning, må problemet derfor være opstået for nylig, hvorfor erstatningskravet må afvises. I øvrigt er omfanget af fliser uden fuldklæbning betydeligt mindre end anført af klager – specielt i almindelig "nå-højde".

Der kunne konstateres følgende	Parterne er enige om, at flisebeklædningen fremstår, som den må have gjort i forbindelse med indklagedes besigtigelse af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vurderes, at flisebeklædningen på væggene hidrører fra ejendommens opførelse i 1975. Ved vinduet i badeværelset er der løse fliser, som ikke indgår i klagen, da de er omtalt i tilstandsrapporten. Se foto 5. På den resterende del af vægbeklædningen i badeværelset og gæstetoilettet kunne der ikke konstateres fliser uden vedhæftning til underlaget. Men det må vurderes, at ca. 50 % af fliserne er uden fuldklæbning, hvorfor der opstår en hul lyd, når man banker på disse fliser. Se foto 1-5 og 8-10. I brusenichen kunne der enkelte steder ses lidt begyndende nedbrydning af vægflisernes fuger. Se foto 6 og 7.
Konklusion	Det vurderes, at vægflisernes vedhæftning til underlaget på det nærmeste har været uændret siden ejendommens opførelse for mere end 30 år siden. Det kan dog ikke helt afvises, at der kan ske en langsom nedbrydning af den til opklæbning af fliserne anvendte lim. Den manglende fuldklæbning må i øvrigt betegnes som normalt forekommende i huse fra 1970'erne. Det skønnes ikke absolut påkrævet at udføre en afhjælpning af den manglende fuldklæbning.
Fejl og forsømmelser	Den manglende fuldklæbning af vægfliserne i badeværelset og gæstetoilettet er ikke anført i tilstandsrapporten. Forholdet burde have været anført som en mindre alvorlig skade, såfremt flisernes manglende fuldklæbning har været uændret siden huseftersynet for 2 år og 4 måneder siden.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ejerskifteforsikringen har vurderet, at en afhjælpning af den manglende fuldklæbning af vægfliserne beløber sig til <u>kr. 15.000,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede afhjælpning vurderes ikke at give en forbedring.

Klagepunkt nr. 2	Fugtskade i gangens væg mod brusenichen.
Klagers påstand	På gangens væg mod brusenichen er der en fugtskade i tapetet. I første omgang troede vi, at skaden skyldtes manglende tætning mellem brusenichens blandingsbatteri og væggen, hvorfor vi udførte en tætning med fugemasse omkring blandingsbatteriet. Da der fortsat er forhøjet fugtindhold i gangens væg mod brusenichen, må fugtproblemet også skyldes, at der i brusenichen er vægfliser uden fuldklæbning samtidig med stedvis begyndende nedbrydning af fuger. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Pga. mangelen i tilstandsrapport bør indklagede betale kr. 1.500 for malerbehandling af væggen i gangen.
Indklagedes forklaring	Den manglende tætning ved blandingsbatteriet er anført i tilstandsrapporten. I forbindelse med huseftersynet for mere end to år siden var der ingen indikation af fugt i gangens væg mod brusenichen. Det fremførte krav må derfor afvises.
Der kunne konstateres følgende	Der er udført tætning med fugemasse ved brusenichens blandingsbatteri. Med en fugtmåler (indstiksmåler) blev der registreret følgende fugtprocenter i gangens vægge: Referencepunkt på væggen mod køkkenet – 10 %. Ud for blandingsbatteriet – 22 %. Ved fodlisten ud for brusenichens hjørner – 19/21 %. To punkter mellem blandingsbatteriet og gulvet – 17/19 %. En indstiksmåler er egentlig beregnet til fugtmåling i træ, men aflæsningerne giver dog et indtryk af et forhøjet fugtindhold i væggen mellem gangen og brusenichen. I brusenichen kunne der stedvis ses lidt begyndende nedbrydning af fugerne i flisebeklædningen. Se foto 6 og 7.
Konklusion	Det må vurderes, at flisebeklædningen i brusenichen ikke er helt tæt, hvorfor der bør udføres en reparation af fugerne.

Fejl og forsømmelser	Den manglende tætning ved blandingsbatteriet i brusenichen er anført i tilstandsrapporten med følgende bemærkning: <i>K1 – Der er ikke udført vandtætning hvor rør føres igennem væg/gulv.</i> Forholdet er tilfredsstillende beskrevet, men burde have været karakteriseret med K3. Den begyndende nedbrydning af fugerne i brusenichens vægfliser er formodentlig forløbet som en langsomt fremadskridende proces over mere end 30 år. Her mere end to år efter huseftersynet kan man ikke med sikkerhed sige, om den begyndende nedbrydning burde have givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Tilstandsrapportens manglende omtale af utætheder i flisebeklædningen på brusenichens vægge kan derfor ikke bebrejdes indklagede.						
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	<table> <tr> <td>Reparation af tapet på gangvæg</td> <td>kr. 1.500,00</td> </tr> <tr> <td>Reparation af fuger i bruseniche</td> <td>kr. <u>2.000,00</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kr. <u>3.500,00</u></td> </tr> </table>	Reparation af tapet på gangvæg	kr. 1.500,00	Reparation af fuger i bruseniche	kr. <u>2.000,00</u>		Kr. <u>3.500,00</u>
Reparation af tapet på gangvæg	kr. 1.500,00						
Reparation af fuger i bruseniche	kr. <u>2.000,00</u>						
	Kr. <u>3.500,00</u>						
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede afhjælpning vurderes ikke at give en forbedring.						