

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt flisegulv og væg i bruser. Skjolder på kælderloft. 2. Adskillige fliser uden vedhæftning, ca. 25-30 m². 3. Pejs med dårlige fuger og løse mursten. 4. Ujævne gulve og revner i vægge.
Klagers påstand:	Klager har i brev til indklagede i xx 2006 og efterfølgende i klageskemaet til Ankenævnet for Huseftersyn redegjort for de konstaterede skader.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede har i brev til Ankenævnet foreslået at klagen bør afvente Ejerskifteforsikringsselskabet afgørelse. Imens vil indklagede forsøge at få kontakt til sælgeren for konkret at spørge til de nu påklagede forhold.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Skyet og regnvejr, vind ca. 5 sek./m. Temperatur ca. 4 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet, hvortil skaderne er anmeldt. Forsikringsselskabet har efterfølgende besigtiget forholdet og har afgivet deres svar i brev af xx 2007. Se Bilag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Utæt brusekabine.: Fotos nr.: 2, 3, 4, 5 og 6. Bilag: Plantegning.	Brusenichens gulvkonstruktion i badeværelse (børneafdeling) er utæt, hvilket klart kunne konstateres ved at åbne for bruseren. Efter kort tid dryppede der vand gennem etagedækket ned til et tilsvarende badeværelse i kælderen, hovedsageligt omkring gulvafløbets vandlås, som er støbt ind i dækket. Etagedækket består af 50 cm brede leca-dækelementer med fasede kanter. Gulvkonstruktionen synes renoveret på et tidspunkt, idet der her er nedlagt klinker, hvor der øvrige steder er nedlagt mosaikstifter. Badeværelset er med gulvvarme i stålrør, hvilket også skønnes nedlagt i brusenichen, jf. foto nr. 6.
Ad.1. Konklusion:	Der kunne konstateres en revnet fuge i hele nichens dybde – jf. foto nr. 4 – og på undersiden af dækket er der fugtskjolder omkring vandlåsen jf. fotos nr. 3 og 5. Endvidere findes en tynd revne i bagvæg et stykke op. Utætheden findes omkring den indstøbte afløbsinstallation. Der vurderes ikke indlagt vådrumsmembran eller anden sikring i etagedækket.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Selvom der ikke er krav om at hælde vand på gulvet i brusenichen, burde de revnede fuger, sammenholdt med det skjoldede loft i kælderen, have vagt indklagedes opmærksomhed, hvorfor der vurderes begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En udbedring bør omfatte fjernelse af eksisterende klinker, slidlag, gulvvarmeslager samt opbygge en ny holdbar bund med bl.a. vådrumssikring samt reparation af fuge på bagvæg. Den samlede udgift vurderes til ca. kr. 15.000,-
Ad.1. Forbedringer:	Heraf vurderes forbedringen at udgøre ca. kr. 7.000,- begrundet med bl.a. udførelse af vådrumssikring.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt, idet indklagede mener, at det må henhøre under ejerskifteforsikringen.
Ad. 2. Fliser uden vedhæftning: Fotos nr.: 2, 6, 7, 8 og 9. Bilag: Plantegning.	Den udleverede plantegning viser områder, hvor klager mener der findes fliser (mosaikstifter) der er uden vedhæftning. Ved at banke let på stifterne kunne der ved bestigelsen konstateres stifter med mangelfuld vedhæftning følgende steder: 1. Gulv indenfor dør til vaskerum i kælder – ca. 2 m². 2. Gulv i badevær. i kælder udenfor br-niche – ca. 2 m². 3. Gulv langs ydervæg i forældre-badevær. – ca. 2½ m². 4. Gulv i gæstetoilet – ca. 2½ m². 5. Gulv i entre mod køkken – ca. 1 m².

Ad. 2. Konklusion:	Der kunne i alt registreres ca. 10 m ² . gulvareal med mosaikstifter, der ikke har fuld vedhæftning til underlaget, heraf ca. 9 m ² . i vådrum. Omfanget er væsentligt mindre end det af klager oplyst. Ingen af gulvarealerne ligger i de stærkt vandbelastede områder, såsom brusearealer. Det skal endvidere nævnes, at der findes revnet fuge mellem gulv og ydervæg i gæstetoilet, jf. foto nr. 7. Denne revne er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Mosaikstifterne skønnes nedlagt i 1972, hvor der ikke anvendtes vådrumssikring, og mørtelfugerne i gulvbelægningerne må ikke forventes fuldstændigt tætte. Stifternes mangelfulde vedhæftning vurderes at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, hvorfor det burde have været nævnt med karakteren mindst K1. Den mangelfulde vedhæftning skønnes ikke at nedsætte gulvene brugbarhed, hvorfor der alene vurderes at være begået en mindre fejl fra indklagedes side.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Eventuel udskiftning af ca. 10 m ² . mosaikstifter er ikke realistisk i sig selv at gennemføre, idet stifterne ikke kan skaffes mere og man vil fornuftigvis vælge at udskifte hele gulvbelægningen i de enkelte rum inkl. udførelse af vådrumssikring. Udgiften for udskiftning af ca. 10 m ² mosaikgulv alene vurderes til ca. kr. 11.000,-
Ad.2. Forbedringer:	Forbedring skønnes til kr. 6.000,-
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad. 3. Pejls med dårlige fuger: Fotos nr.: 11 og 12.	Klager har efter tilstandsrapportens udarbejdelse fået indbygget pejseindsats i tidligere pejs, hvorved det ikke var muligt på stedet at vurdere omfanget af de skader, der har været på sten og fuger i pejsen. Klager har i sagen vedlagt fotos, der viser tidligere skader på fuger og sten i pejsen. De eneste fugeskader, der kunne konstateres ved eftersynet, var en revnet liggefuge i den murede bæk til højre for pejseindsatsen.
Ad. 3. Konklusion:	Der synes ikke at være tvivl om, at der har været en del skader på sten og fuger i den tidligere pejs, men idet pejsen er forsynet med indsats er det ikke muligt at vurdere omfanget af skader. Tilbage findes revner i en liggefuge i den murede bæk, som skønnes bagatelagtig.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt at vurdere, om indklagede har begået fejl og forsømmelse.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.3. Forbedringer:	Ikke aktuelt
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.

Ad. 4. Ujævne gulve og revner i vægge: Fotos: Bilag. Plantegning.	Der er klaget over ujævnt gulv i entre mod kontor, som er belagt med fastlimet væg-til-væg tæppe. Endvidere fremviste klager revner i indervægge i stuen, jf. plantegning.
Ad. 4. Konklusion:	Der kan igennem væg-til-væg tæppe i entre mærkes mindre ujævnheder i underlaget og ved at banke let på det, synes der at ligge mosaikstifter under tæppet. Ujævnheder ligger op til 2 - 3 mm og nedsætter ikke gulvets brugbarhed. De foreviste 3 revner i stuens indervægge er alle mindre revner, som ikke har nogen betydning for væggenes funktion og vil kunne udbedres i forbindelse med nyt tapet eller ny vægbehandling.
Ad.4. Fejl og forsømmelser:	De nævnte forhold vurderes bagatelagtige, hvorfor der ikke vurderes begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.4. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad.4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.
Eventuelt: Fotos nr.: 9 og 10.	Ved undersøgelser af forældre-badeværelse blev der konstateret et forhold, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten, nemlig de revnede mørtelfuger omkring indmuret badekar, dels langs vægge og dels langs gulv. Disse revnede fuger burde nævnes med karakteren K3, som kritiske skader. Se fotos nr. 9 og 10. Udførelse af egnede fuger omkring badekar skønnes at beløbe sig til kr. 1500,- Heraf ca. kr. 700,- som forbedring.