

	Skønsmandens erklæring J.nr. 9034
Oversigt over klagepunkter:	1. Flisegulv i bad i stueetage mangler binding til underlaget, og der er fald mod det tilstødende værelse. 2. Gulvfliser i bad i tagetagen er lagt på oprindeligt gulvvinyl. Fliseafslutning ved gulvafløb er særdeles uheldigt. 3. Undertag afsluttet med uheldig nedbøjning ved tagkanter. Ventilationsforholdene er dårlige. 4. Gulvfliser i bryggers, entré og køkken mangler binding til betongulvet. Kritiske synlige revnedannelser flere steder.
Klagers påstand:	BB bør erstatte udbedring af skader vedr. klagepunkt 1 og 4 samt selvrisiko vedr. skadepunkterne 2 og 3.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB erkender at have begået en fejl i forbindelse med klagepunkt 1 og har, jf. nedenfor, fremsat et forligstilbud. Angående klagepunkt 2 gør han opmærksom på, at badeværelset er af ældre dato, og at der ikke er tegn på skader. Angående klagepunkt 3 henviser BB til, at der er tale om en lukket tagkonstruktion og at forholdet derfor er skjult.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og klart.
Øvrige forhold:	Der er tegnet ejerskifteforsikring i xx. Forsikringssselskabet har accepteret at være erstatningspligtigt for så vidt angår klagepunkterne 2 og 3.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 9034
1. Flisegulv i bad i stueetage mangler binding til underlaget, og der er fald mod det tilstødende værelse.	Der kunne konstateres følgende: Der er en smule bagfald på gulvflisebelægningen uden for brusenichen ned mod underkarmen af døren til det tilstødende værelse. Dørens indfatning er ført helt ned til gulvet. Der er fuget med elastisk fugemasse under dørens underkarm, men fugen ses ikke at være ført videre ind bag dørindfatningerne (Foto 1). Her er der således risiko for, at vandet kan passere ind og opnå kontakt med trægulvet i værelset på dørens modsatte side. Parketgulvet her ses da også at være en smule fugtskadet, derved at der er relativt brede fuger mellem parketstavene, som vurderes at skyldes svind efter opfugtning og udtørring (Foto 2 og 3). I badeværelset savner enkelte gulvfliser i området ned mod døren vedhæftning til underlaget.
Ad 1. Konklusion:	Udbedring kan ske ved at omlægge de gulvfliser, som savner vedhæftning til underlaget, således at faldet ned mod dørunderkarmen elimineres. Der etableres en ny elastisk fuge under dørunderkarmen, som når helt ud til væggen og et stykke op langs dørens sidekarm. Herefter genmonteres dørindfatningerne, idet de tilskæres, således at afstanden til gulvet bliver et par centimeter.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det burde have været omtalt med karakteren K3. Efter skønsmanden opfattelse er BB derfor erstatningsansvarlig.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Kr. 15.000,00
Ad 1. Forbedring:	Kr. 7.500,00
Ad 1. Forligsdrøftelser:	

	Skønsmandens erklæring J.nr. 9034
	Forud for KK's klage til Ankenævnet havde BB fremsat et forligstilbud, hvori han tilbød at betale en erstatning stor kr. 5.000,00 inkl. moms. Under syn og skønforretningen genfremsatte BB tilbuddet og erklærede sig parat til at forhøje tilbuddet med op til kr. 2.000,00. KK afviste forligstilbuddet.
2. Gulvfliser i bad i tagetagen er lagt på oprindeligt gulvvinyl. Fliseafslutning ved gulvafløb er særdeles uheldigt.	Der kunne konstateres følgende: Gulvet i badeværelset i tagetagen er belagt med fliser. Ifølge det oplyste er fliserne lagt på underlag af den vinyl-belægning, som tidligere udgjorde badeværelsets gulvoverflade. Forholdet kan dog kun ses ved en omhyggelig besigtigelse af gulvafløbet (Foto 4). Gulvafløbet er placeret under badekarret. En nøjere besigtigelse af gulvafløbet kræver, at frontpladen på badekarret demonteres, hvilket blev gjort under skønforretningen. Herefter var det muligt at konstatere, at gulvafløbet ikke er af en type, som er godkendt til den aktuelle belægning (Foto 5). Det vurderes, at der kan være risiko for vandindtrængen langs kanten af gulvafløbet. Der sås ingen tegn på skader. Fugtmåling på loftet umiddelbart under gulvafløbet gav ikke udslag, og der er ingen fugtskjolder på loftet.
Ad 2. Konklusion:	Gulvafløbet bør udskiftes til en autoriseret type. Vinylbelægningens funktion som "vådrumsbehandling" vurderes at være tilfredsstillende.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Placeringen af gulvafløbet under badekarret gør det særdeles vanskeligt at konstatere, at det anvendte gulvafløb ikke er branchegodkendt til den aktuelle anvendelse. Der var ingen skader eller tegn på skader. Efter skønsmandens opfattelse er BB derfor ikke erstatningsansvarlig.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Kr. 15.000,00

	Skønsmandens erklæring J.nr. 9034
Ad 2. Forbedring:	Kr. 7.500,00
Ad 2. Forligsdrøftelser:	Ingen.
3. Undertag afsluttet med uheldig nedbøjning ved tagkanter. Ventilationsforholdene er dårlige.	Der kunne konstateres følgende: I tagetagen er skråloftet ført helt til kip. Der er således ingen mulighed for at besigtige tagkonstruktionen indefra. Udvendigt er der etableret et lukket udhæng, som udelukker mulighed for besigtigelse af den nederste del af konstruktionen ved tagfoden. Der er tidligere etableret en adgangsmulighed, derved at et vandret udhængsbræt er demonteret (Foto 6). Herved kan det ses, at der mangler ventilation mellem undertagdugen og isoleringen (Foto 7). Der er etableret tudtagsten på tagfladen, men funktionen af disse er helt eller delvist elimineret ved den manglende ventilationsspalte (Foto 8).
Ad 3. Konklusion:	For at etablere den fornødne ventilation, er det nødvendigt at demontere tagstenene og undertaget. Herefter øges højden af spæret ved påføring, og der monteres nyt undertag, lægter og tagdækning. Jf. ovenfor, har ejerskifteforsikringsselskabet påtaget sig at betale udgiften til udbedringen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Uden et destruktivt indgreb var det ikke muligt for BB at konstatere den manglende ventilation i taget. Efter skønsmandens opfattelse er BB derfor ikke erstatningsansvarlig.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Udbedringen overstiger langt den selvrisko, der er forbundet med udbedringen.
Ad 3. Forligsdrøftelser:	Ingen.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 9034
4. Gulvfliser i bryggers, entré og køkken mangler binding til betongulvet. Kritiske synlige revnedannelser flere steder.	Der kunne konstateres følgende: Der er klinkebelægning i forstuen og i bryggerset. Der har ligeledes været en tilsvarende klinkebelægning i en del af køkkenområdet. Det er fjernet af KK. Nogle gulvfliser i såvel forstue som bryggers savner vedhæftning til underlaget. I bryggerset er der en revne i gulvet, som befinder sig i plan med den indvendige side af soklen (Foto 9 og 10). Bortset herfra er der ingen revnedannelser, hverken i klinker eller fuger (Foto 11 og 12).
Ad 4. Konklusion:	Da der ikke kan konstateres revner i gulvet efter ca. 25 års brug, vurderes der ikke at være risiko for, at der opstår skader ud over revnen ved døren i bryggerset. Der vurderes derfor heller ikke at være behov for udbedring bortset fra udskiftning af de revnede fliser.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Den omtalte revne ved døren er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2. Her er ligeledes nævnt en tilsvarende revne ved køkkendøren, hvor belægningen, jf. ovenfor, er fjernet. Den manglende vedhæftning af gulvfliserne er ikke omtalt i rapporten. Det burde have været nævnt med karakteren K1. Der vurderes imidlertid ikke at være risiko for synlige skader inden for overskuelig tid. Efter skønsmandens opfattelse er BB derfor ikke erstatningsansvarlig.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	I praksis skønnes udskiftning af gulvfliser som mangler vedhæftning til underlaget at medføre en total udskiftning af gulvbelægningen. Udgiften hertil skønnes til kr. 40.000,00.
Ad 4. Forbedring:	Kr. 20.000,00