

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Fugt og rådskader i gulv og vægge, i og omkring badeværelse
Klagers påstand:	Manglende beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. 1
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af 12.2004 fra bygningssagkyndig, skriver denne at efter gennemgang af sine noter fra 12.2002, var der ikke i disse skrevet noget om tegn på skader som beskrevet i klagen
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og ca. 4 grader
Øvrige forhold:	Forholdene inde i badeværelset står uændret i forhold til besigtigelsestidspunktet ifølge ejer. I tilstødende rum er gulv- og væg-beklædning afmonteret, hvorved der er synlig adgang til de rådskadede områder.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	• Wc står ikke fast, fastholdes delvist af klods mellem cisterne og væg. Foto 1. • Wc'ets overgang til gulv er ikke udført forskriftsmæssigt. Foto 2. • Væggene i badeværelset er beklædt med tapetligende beklædning af vinyl ligende materiale. • Denne vinyligende beklædning er enkelte steder gået fra. Foto 3. • Vægbeklædningen i badeværelset er organiske spånplader. • Der kunne ikke konstateres anden form for vådrumsbehandling end den forekommende vinylignende vægbeklædning. • Gulvet er støbt og belagt med mosaik fliser. • Mellem sokkelfliser og gulvbelægning er der stedvis revnet og manglende fuge. • Afløbsrøret fra vaskemaskinen i tilstødende rum er ført gennem skillevæggen, dette er ikke forskriftsmæssigt. Foto 3 og 4. • Gulv og vægbeklædning i tilstødende rum er demonteret, således at der er synlige rådkader i både gulv og væg. Foto 4 • De plader der er demonteret forekom på stedet, og viste på "forsiden" ikke umiddelbart tegn på skader, men på "bagsiden" ses der tegn på opfugtning. Foto 5 • Ved fugtmåling på facadebrædder ud for brusenichen kunne der konstateres meget forhøjet fugt. Dette indikerer at der er en fugtrophobning som ikke alene kommer af regn og lignende fugt udefra. Foto 6 • I tilstandsrapporten er der ikke nævnt nogen af ovenstående forhold, helt eller delvist. • I sælgeroplysninger fremgår, at pladegulv er repareret. Denne reparation oplystes der om var sket i den anden ende af huset. • Det oplystes at til trods for at det er et sommer-hus, så har huset de sidste mange år været beboet hele året.
Ad 1. Konklusion:	Der er gået ca 1½ år fra den bygningsagkyndiges gennemgang af huset, det til trods vurderes det at flere af ovenstående punkter også var til stede ved gennemgangen den 2002. Badeværelset er udført i et materiale valg der på mange måder er forbundet med stor risiko for skader. Det vurderes ikke at badeværelset er udført med en

	tilstrækkelig viden om hvordan sådanne rum skal udføres, dette gælder både vvs-installationer og vægkonstruktioner. De forekommende skader er en klar følge af svigt i udførsel og materialevalg. Omfanget af forekommende skader vurderes større end det umiddelbart er klarlagt ved åbning af gulv og væg i tilstødende rum. Det vurderes at der også er skadet vægkonstruktion i modsat ende af badeværelset hvor der er bruseniche, dette begrundes med at der her er konstateret meget forhøjet fugt i vægkonstruktionen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde ved nærværende badeværelse have været opmærksom på den tvivlsomme konstruktion, dårlige udførsel og de forekommende skader/fejlbehæftede konstruktioner Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke nødvendigvis visuelt kunne have konstateret de forekommende råds-kader i gulv og væg i tilstødende rum, men det vurderes at badeværelset havde så mange andre forhold der burde have givet anledning en mistanke om problemer, så man med en særlig opmærksomhed på vådrummets særlige forhold (som angivet i håndbogen afsnit 3 stk. 7.09) ville have kunne spore fejl og mangler i et andet omfang end det er sket.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der er modtaget tilbud fra [redacted] på udbedring af skaderne i badeværelse og bryggers (tilstødende rum) på kr. 52.130 kr. incl. moms. Dette vurderes som et rimeligt beløb når det tages i betragtning hvor omfattende en udbedring der skal til. Af dette beløb tilbyder [redacted] (ejerskifteforsikringen) at betale kr 19.783, 75 incl moms, som er forsikrings-selskabets vurdering af hvad der er skade minus selvrisiko. Dette fremgår af brev af [redacted] 2004. Tilbage til klager står da en regning på forbedring og selvrisiko på kr 32,346, 25 incl. moms (selvrisiko = kr. 10.000,-)
Ad 1. Forbedringer:	Det er klart at udbedring af dette badeværelse kan ikke ske uden at der også sker en ændring af konstruktionerne og derved ved en forbedring af badeværelset. Af udbedringsprisen vurderes af forsikringsselskabet at der er 43 % forbedring og skaden alene omfatter 57 %, dette vurderes at være en rimelig betragtning.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var villighed fra parterne til et evt. forlig, men dette meddelte den bygningssagkyndige at dennes forsikringsselskab ikke var, hvorved forlig ikke yderligere blev drøftet
Ad 1. Eventuelt	