

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Løse fliser i badeværelse. Fliser opsat på masonitplade uden vandafvisende membran.
Klagers påstand:	At den byggesagkyndige ikke i sin gennemgang af ejendommen har opdaget og anført i tilstandsrapporten, at vægfliserne i badeværelset var opsat direkte på en masonitplade uden vandafvisende membran. Alle fliser på badeværelset var løse, hvilket den byggesagkyndige kunne have konstateret ved at banke på enkelte af fliserne, jævnfør brev til den byggesagkyndige. Uanset om vandafvisende membran var et krav på opsætningstidspunktet eller ej, burde den bygningssagkyndige have opdaget de mange løse fliser og gjort en bemærkning herom, hvorved køber havde haft mulighed for at undersøge forholdet nærmere inden købet. Klagers økonomiske krav: Renovering af vægge i badeværelse incl. membran, kr. 47.500 incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige var ikke til stede ved besigtigelsen. Den foreligger ingen korrespondance fra indklagede i sagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad1. ----

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommens badeværelse er beliggende i et tidligere udhus, som er blevet renoveret, hvorefter der er indrettet bl.a. badeværelse.

Ydervægge mod nord og øst er massiv 24 cm mur, som indv. er beklædt med 22 mm vandfaste spånplader med 25 mm forskalling bagved.

Skillevægge er 11 cm teglstensmur. Alle vægge er beklædt med fliser fra gulv til loft.

Fliser, der er pålimet spånpladevægge er flere steder løse.

Over vinduet er der 3 stk. som er faldet ned. Ved tryk på fliser kan disse i flere områder trykkes ca. 1 mm ind.

Der er revner samt krakelerede fuger mellem fliserne.

Vægfliser på de murede vægge er der ingen problemer med.

Af det tilsendte materiale ses, at der er udarbejdet 3 tilstandsrapporter.

Rapport nr. xxxxxx af xx.xx.2000 angiver revner i fliser samt fuger samt at vægge er udført i murværk.

Rapport nr. xxxxxx af xx.xx..2000 angiver, at der er løse fliser mod nord og øst, at der er defekte fuger i bruseniche samt at vægge dels er organisk samt uorganisk.

Rapport nr. xxxxxx af xx.xx..2002 angiver, at der er revner i fuger i væghjørne uden for vådzone, samt at vægge er uorganiske.

Af tillægget fremgår, at badeværelset er over middel.

Ad 1. Konklusion:	Ved at banke på vægge ville den bygnings-sagkyndige kunne have konstateret, at ydervægge er beklædt med plader bag fliseopsætningen. Defekte fuger imellem fliser har givetvis udviklet sig siden den xx.xx..2002. Den bygningssagkyndige anfører i rapporten, at den tidligere rapport havde nr. xxxxxxxx. Det må derfor antages, at han ikke var orienteret om rapport nr.xxxxxx, hvor defekte fuger m.v. er anført dels som UN samt K3. Der er skønsmandens vurdering, at lim, der er anvendt til opsætning af fliser på spånpladevægge, har været den samme som er anvendt til de murede vægge og af den grund ikke er egnet. Limen er herefter langsomt begyndt at gå løs på spånpladerne, hvorefter der opstår et mindre hulrum. Herefter vil fugerne hurtigt blive nedbrudt. Hvornår badeværelset er etableret kunne ikke lokaliseres, dog mener klager, at det er ca. 4 år gammelt. Nedbrydningen af fugerne samt løse fliser er accelereret og har givetvis ikke været så omfattende den xx.xx.2002 som nu, men dog så omfattende den xx.xx.2000, at den bygningssagkyndige har konstateret de omhandlede problemer. Den bygningssagkyndige har ingen mulighed for at konstatere, om der er udført vådrumsbehandling.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at have oplyst, at der er defekte fuger i brusenichen på øvrige ydervægge, hvilket burde være omtalt i rapporten med karakter K3. I hvilket omfang der har været "løse" fliser kan bero på en tilfældighed, om man kommer til at trykke på disse fliser.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er udregnet 2 priser, idet skønsmanden ikke er klar over, om der fortsat kan skaffes fliser af den pågældende type. Såfremt der kan skaffes fliser af samme fabrikat, vil det ikke være nødvendigt at udskifte fliser på de murede vægge. Pris 1: (Nye fliser overalt). Kr. 43.375,00 incl. moms. Pris 2 (Nye fliser på ydervægge). Kr. 30.012 incl. moms.
Ad1. Forbedringer:	
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev ikke drøftet på grund af manglende fremmøde.
Ad1. Eventuelt	