

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Utætte/defekte flisefuger, delvis løse/defekte gulv- og vægfliser ukorrekt fald på gulv samt fugt i skillevægge v. badeværelse.

Klagers påstand:

Det er klagers opfattelse at badeværelset er behæftet med meget alvorlige/kritiske fejl og mangler i form af utætte/løse flisefuger, forkert fald på gulv, utætheder i flisebeklædning omkring rørgennemføringer, delvis løse/defekte gulv- og vægfliser, samt en deraf følgende betydelig opfugtning af tilgrænsende skillevægge. Dette har endvidere bevirket omfattende pudsafskalninger, hult og løstsiddende vægpuds samt fugtskadede tapetbeklædning.

De omtalte skader er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Indflytning/overtagelse fandt sted xx.xx.2004. Skaden blev opdaget ca. 1 år efter i forbindelse med nedtagning af garderober, som var monteret op mod de omtalte skillevægge mod badeværelset.

Der kræves forskriftsmæssig afhjælpning af de omtalte skader, svarende til ca. 18.300,00 incl. moms

Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Der henvises til skrivelse fra xx af xx.xx. 2005.

Det blev supplerende påpeget, at de opstillede skabe mod skillevæggene om badeværelset gjorde det umuligt for den bygningssagkyndige at opdage fugten i væggene.

Det blev endvidere påstået, at bagfald på gulve i vådrum iflg. de seneste retsafgørelser ikke er en skade.

Det nævntes afslutningsvis, at en evt. erstatning skal fratrækkes værdi af evt. forbedringer.

Det afvises derfor, at den bygningssagkyndige har begået faglige fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, sol, let vind og ca. 22° C.

Øvrige forhold:

Det i klageskemaet medtagne vedr. deformeret/skadede murever ligger over garageport udgår, da der direkte mellem køber og sælger er indgået aftale herom i mindelighed.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Vådrum/indervægge

Under besigtigelsen blev der konstateret større områder med hultlydende/løse vægfliser, især på væg i bruseniche under højsiddende vindue. Endvidere var nederste flisefuger mange steder utætte p.g.a. forvitring, revner og udvaskninger. Fugerne var meget snavsede/mørke. Flere væg- og gulvfliser var revnede og lettere beskadigede.

Ved rørgennemføringer nederst i bruseniche samt ved tidligere placering af blandingsbatteri var der utætheder p.g.a. manglende omhu ved tildannelse og fugeforsegling. Gamle huller i flisevæg efter nedtagning af blandingsbatteri var interimistisk lukket med siliconefugemasse.

Gulv i bruseniche var forrest afgrænset med flisebeklædt opkant. Afløb fra brusenichen var etableret i form af hul i opkant. Badevand løb herfra tværs over badeværelsesgulv til afløbsrist under håndvask. Latent risiko for vandansamlinger på gulvet.

Afløbsristen under håndvasken var ikke monteret i niveau med gulvbelægning.

De nederste 110 cm af murede/pudsede og tapetbeklædte skillevægge var meget fugtige og med løst og afskallet vægpuds. Fugtkoncentrationen i væggene var betydeligt over 20%. Bagbeklædningen på de løst opstillede garderober, som under besigtigelsen var trukket fra væggene, var opfugtet og misfarvet.

Se foto nr. 1 – 7.

Ad 1. Konklusion:

Fugten i skillevæggene skønnes med stor sikkerhed at hidrøre fra defekt og utæt væg- og gulvflisebeklædning i tilstødende badeværelse.

Badeværelset og dermed flisebeklædningen skønnes at være fra husets opførelse i 1963. Det antages derfor, at der ikke er udført vådrumsmembran.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Defekterne i badeværelset kunne umiddelbart konstateres uden brug af destruktive indgreb. Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at skaderne har været til stede d. xx.xx.2003.

Fugten i skillevæggene har p.g.a. de opstillede garderober, som iflg. det af klager oplyste, også var tilstede på besigtigelsestidspunktet, ikke umiddelbart været konstaterbar for den bygningssagkyndige.

Imidlertid burde de meget alvorlige og kritiske skader i flisebeklædningen og flisefugerne have indikeret, at der

var overhængende og nærliggende risiko for fugtbeskadigelse af de omgrænsende skillevægge. Skaderne er som tidligere nævnt ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har derfor begået alvorlige og kritisable fejl og forsømmelser i forbindelse med besigtigelsen af huset og efterfølgende udarbejdelse af tilstandsrapport.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Nedtagning af eksisterende gulv- og vægflisebeklædning, rep. af løst vægpuds på begge sider af væggene, etablering af fald mod gulvafløb, udtørring, ny flisebeklædning incl. vådrumsmembran og div. følgeomkostninger til de- og genmontering af sanitet og armaturer samt nødvendigt malerarbejde m.v.
kr. 40.000,00 incl. moms.

Ad 1. Forbedringer

30.000,00 incl. moms

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

xx har tilbudt en erstatning på kr. 5.000,00 kontant el. kr. 7.500,00 incl. moms til dækning af håndværkerregning. Forligstilbudet er ikke accepteret af klager.

Ad 1. Eventuelt

Intet.