

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Gulvafløbsskåle i badeværelse og gæstetoilet. 2. Loftet ved rumaftræksventilen i badeværelset. 3. Rørskade ved bidet og lavt vandtryk til bidet og toilet. 4. Gulvfliser og vægfliser i badeværelset.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 10 ^o .
Øvrige forhold	Klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 5.000,- pr. forhold, dog max. kr. 25.000,- i hele forsikringsperioden. Klager oplyser, at de overtog ejendommen den xx.xx. 2006.
Forligsdrøftelse	Efter en drøftelse viste det sig ikke muligt at opnå et forlig. Klager forlangte kr. 20.000 og ønskede at Ankenævnet fordelte omkostningerne til syn og skøn. Indklagede tilbød kr. 10.000 + halvdelen af omkostningerne til syn og skøn.

Klagepunkt nr. 1	Gulvafløbsskåle i badeværelse og gæstetoilet
Klagers påstand	I badeværelse og gæstetoilet er der synlig beton i afløbsskålen og der er ikke sket fornøden tilpropning af et sideindløb. Det gøres gældende, at den bygningssagkyndige bør undersøge noget sådant, og det har han ikke gjort. xx-forsikring skriver i brev af xx.xx.2007: <i>Gulvafløb med tilstøbning af sidehul i gæstetoilet. Tilstøbningen skal hugges fri og PVC-prop monteres.</i> Under afsnittet "Skrukke gulvfliser" anføres det, at gulvafløbet i brusenichen skal udskiftes. Bygningssagkyndig xx bemærker i skrivelse af xx.xx.2007: <i>I afløbsskålene er der synlig beton og tilgangshullerne er ikke tilproppet med risiko for opfugtning af betondækket.</i> Utæthederne i gulvafløbene kræves afhjulpet.

Indklagedes forklaring	De i byggeriet anvendte afløbsskåle er ældre støbejerns skåle, hvis overflade for en ukyndig kan minde om beton. Samtidig kan det oplyses, at de pågældende afløbsskåles sideindløb fra fabrikanten var dækket af og ved indbygningen blev kun de indløb, der skulle anvendes, åbnet. Da gæstetoilettets gulvafløb kun tilledes vand fra håndvasken, vil der aldrig kunne trænge vand ind i gulvkonstruktionen fra dette gulvafløb. Klagepunktet er således baseret på manglende byggeteknisk viden. Klagers krav må derfor afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen. Der er enighed om, at gulvafløbene er uændrede i forhold til det tidspunkt, hvor klager overtog ejendommen. I brusenichens gulvafløb er der et uafproppet sideindløb, igennem hvilken der er fri adgang til gulvkonstruktionens Leca. Der er ikke cementmørtel mellem gulvrysten og afløbsskålen. Se foto 2. I gæstetoiletet har gulvafløbet under håndvasken et sideindløb, som er delvis afproppet med cementmørtel – uden dog at være tæt. Der er ikke cementmørtel mellem gulvrysten og afløbsskålen. Se foto 3.
Konklusion	I brusenichens gulvafløb er det absolut påkrævet at tætnes det åbne sideindløb. Gæstetoilettets gulvafløbsskål er ikke tætnet i overensstemmelse med gældende regler. Såfremt gulvafløbet kun tilledes vand fra håndvasken, vil der formodentlig ikke trænge vand ind i gulvkonstruktionen. Men for en sikkerheds skyld bør sideindløbet tættes.
Fejl og forsømmelser	De utætte sideindløb i gulvafløbsskålene er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvor de burde have været omtalt med en alvorlig bemærkning og karakteren K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Tætning af gulvafløbenes sideindløb kr. <u>1.500,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Afhjælpningen skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 2	Løftet ved rumaftræksventilen i badeværelset
Klagers påstand	Løftet i badeværelset er defekt, hvilket den bygningsagkyndige burde have opdaget. Løftet er uændret i forhold til tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. I brev af xx.xx. 2007 fra xx-forsikring beskrives forholdet således: <i>Løftet i badeværelset mod nordøst har vand/fugtskade ved og omkring rumaftræk.</i> Forholdet kræves udbedret.
Indklagedes forklaring	Der er tale om et så markant synligt forhold, at det ikke ville have undgået min opmærksomhed. Tilstandsrapporten er udarbejdet ca. 2 år tidligere, og der er i den mellemliggende tid sket såvel fraflytning som indflytning med deraf følgende aktiviteter i loftrummet. Aktiviteter, der meget vel har kunnet medføre beskadigelse af løftet. Det tyder på, at der er skubbet til aftrækskanalen. På den baggrund må klagers krav afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen. I badeværelsets loft er pladen ved aftræksventilen skadet pga. fugtpåvirkning. Desuden er der en nedbøjning i ca. 1 m² loft omkring aftræksventilen. Se foto 4. I tagrummet slutter aftrækskanalen fra badeværelset ikke tæt til taghætten. Desuden er der ikke udført en tæt gennemføring af aftrækskanalen i undertaget. Se foto 5. I tagrummet er aftrækskanalen placeret ved enden af gangbroen, hvor kanalen delvis er beskyttet af den tætte placering på et gitter-spær. Se foto 6.

Konklusion	Årsagerne til skaden bør afhjælpes, hvorimod en reparation af loftet hovedsageligt beror på en kosmetisk vurdering. Skaden i badeværelsets loftbeklædning skyldes påvirkning af fugt. Fugten opstår, primært fordi aftrækskanalen er afsluttet lidt under taghætten med deraf følgende kondensdannelse. Det forhold, at aftrækskanalen ikke har en tæt gennemføring i undertaget, kan i forbindelse med fygesne på undertaget lede vand ned langs aftrækskanalen til loftbeklædningen.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er anført følgende: <i>K1 - Mindre nedbøjning af loftbeklædning – især i værelser og stue.</i> Man kan ikke med sikkerhed sige, om fugtskaden i badeværelsets loft var til stede i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Men da de skadevoldende faktorer med alt overvejende sandsynlighed har været uændrede siden ejendommens opførelse for ca. 37 år siden, må det skønnes sandsynligt, at fugtskaden i det væsentlige allerede havde udviklet sig inden huseftersynet. For så vidt angår nedbøjningen i badeværelsets loft, må forholdet vurderet, at være tilfredsstillende beskrevet i tilstandsrapporten. Såfremt ovennævnte lægges til grund for vurderingen burde fugtskaden i loftbeklædningen ved aftræksventilen have givet anledning til en selvstændig og mere alvorlig bemærkning i tilstandsrapporten med karakteren K2. Med de samme forudsætninger burde aftrækskanalens manglende tilslutning til taghætten og den manglende tætning ved kanalens gennemføring i undertager have givet anledning til alvorlige bemærkninger i tilstandsrapporten – minimum med karakteren K2. Nævnte forhold er ikke anført i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Tilslutning af aftrækskanalen til taghætten, etablering af tæt gennemføring i undertaget og montering af nyt rustikloft i badeværelse kr. <u>8.000,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen vedrørende ny loftbeklædning skønnes at udgøre kr. <u>3.000,00</u>

Klagepunkt nr. 3	Rørskade ved bidet og lavt vandtryk til bidet og toilet.
Klagers påstand	Der er lavt vandtryk til bidet, tærede rør bagved bidet og dårlig vandtilførsel til toilettet. Hertil kommer, at der er voldsom fugt i væggen, jfr. det der er anført i bygningssagkyndig xx skrivelse af xx.xx..2007, hvori anføres følgende: <i>Fugtprocenten i væggen blev inde på naboværelset målt til 18,4 % ved rørene og øvrige steder målt til 6 %.</i> Det tager ca. 7 minutter at fylde klosettest cisterne. Forholdet har ikke udviklet sig siden overtagelsesdagen. Forholdet kræves afhjulpet.
Indklagedes forklaring	Det fremgår helt klart af tilstandsrapportens side 2, at eftersynet ikke omfatter VVS-installationernes funktion. Tæringen på tilførselsrøret til bidet er en typisk galvanisk tæring (en følge af, at der er monteret stålørersfittings i en kobberørersinstallation). Den slags tæring har en ret kort udviklingstid og har ikke eksisteret på besigtigelsestidspunktet den xx.xx. 2005. På den baggrund må klagers krav afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. Ved varmtvandstilslutningen til bidet er der tydelige spor efter en mindre utæthed. Ved koldt vandstilslutningen er der begyndende tegn på en utæthed. Se foto 7. I naboværelset kunne der i væggen ud for bidetet aflæses et fugtindhold på 18 %. I et referencepunkt ved døren kunne der måles 9 %. Ved målingen blev anvendt en fugtmåler, som er beregnet til fugtmåling i træ, hvorfor de målte fugtprocenter kun viser, at der bag bidet er et forhøjet fugtindhold i væggen i værelset.
Konklusion	Vandinstallationen skal snarest muligt repareres, da man risikerer, at der pludseligt opstår en større vandskade.

Fejl og forsømmelser	Det falder udenfor huseftersynet at afprøve diverse installationers funktion, hvorfor det ikke kan bebrejdes indklagede, at han ikke har gjort bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende det reducerede vandtryk. Her to år efter huseftersynet, kan man ikke med sikkerhed sige, om de nu synlige tegn på vandudsivning fra installationen bag bi-det også kunne ses på tidspunktet for huseftersynet. På den baggrund kan man ikke bebrejde indklagede, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag vedrørende dette punkt.

Klagepunkt nr. 4	Gulvfliser og vægfliser i badeværelset
Klagers påstand	Det er i tilstandsrapporten med karakteren K1 anført, at enkelte vægfliser i badeværelset har reduceret vedhæftning. I øvrigt fremgår der intet om dårlig vedhæftning, dårlige fuger m.m. Omfanget af skader er væsentlig større end det, der fremgår af tilstandsrapporten. Som det fremgår af materialet fra xx-forsikring og bygningssagkyndig xx, er der ganske mange problemer her. Forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen den xx.xx. 2006. xx-forsikring skriver i brev af xx.xx. 2007: <i>Skrukke gulvstifter og revne i gulv i bruseniche i badeværelse mod nordøst.</i> xxhar i skrivelse af xx.xx.2007 anført: <i>Klinkegulvet har en del steder med reduceret vedhæftning og i brusekabinen er der løstsiddende gulvklinker og manglende fuger.</i> Sælger udtaler, at han kort efter indflytningen omlagde enkelte løse gulvfliser i brusenichen. Se foto 2. Forholdet kræves udbedret.

Indklagedes forklaring	Ved besigtigelsen den xx.xx. 2005 fremstod badeværelset med synlige gulvreparationer. Der kunne ikke på dette tidspunkt konstateres defekte fuger. Ved mit besøg den xx.xx. 2007 kunne der i hjørnet ved det reparerede område konstateres reduceret vedhæftning af gulvstifter i et område stødende op til det reparerede område. Herudover fremstod vådsoner i helt normal tilstand, svarende til bade faciliteternes alder. På den baggrund må klagers krav afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen, men tilsyneladende kun for så vidt angår gulvet i brusenichen. Gulv. Gulvfliserne i brusenichen er stedvis uden fuldklæbning og enkelte er løse. I brusenichen er der tre revnede gulvfliser og stedvis defekt og manglende fugning mellem fliserne, hvorfor belægningen ikke er tæt. Se foto 8 og 10. I brusenichen og enkelte andre steder er hjørnefugerne mellem gulv og væg defekte og utætte. Se foto 8, 9 og 10. Et mindre område i brusenichen er tidligere repareret af sælger. Se foto 2. Brusenichens gulv har ikke over alt fald mod gulvafløbet. Udenfor brusenichen er der stedvis fliser uden fuldklæbning og enkelte fliser uden klæbning, som derfor kun fastholdes af fugerne. Væg. I badeværelset er der enkelte fliser uden fuldklæbning. I brusenichen er der desuden enkelte steder med usikker fugning mellem fliserne. Brusenichens lodrette hjørnefuger af fugemørtel er ikke tætte.

Konklusion	Gulv. Brusenichens gulv er defekt og utæt og bør forsynes med en ny flisebelægning. Den øvrige del af badeværelsesgulvet har ikke umiddelbart behov for reparationer. Det må i øvrigt skønnes, at omfanget af fliser uden fuldklæbning har været uændret i flere år. I badeværelset skal der dog de fleste steder udføres nye, elastiske hjørnefuger. Væg. Generelt trænger vægfliserne ikke til reparation. I brusenichen er der dog enkelte steder, hvor fugerne bør eftergås.
Fejl og forsømmelser	Gulv. Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Det må formodes, at skaderne i badeværelsets gulv har været en langsomt fremadskridende proces, som er forløbet i hele husets levetid på ca. 37 år. Det må derfor vurderes, at den nuværende tilstand i det væsentlige svarer til tilstanden i forbindelse med huseftersynet. Når dette lægges til grund, burde bygningsdelene have været beskrevet således i den udarbejdede tilstandsrapport: Gulv i bruseniche – En alvorlig bemærkning med karakteren K3. Fuger – En alvorlig bemærkning med karakteren K3. Fald mod gulvafløb – En bemærkning med karakteren K1. Gulv udenfor bruseniche – En bemærkning med karakteren K1. Væg. I tilstandsrapporten er anført følgende: <i>K1 – Enkelte vægfliser i badeværelse med reduceret vedhæftning.</i> Det kan ikke med sikkerhed siges, om der i forbindelse med huseftersynet var behov for at reparere enkelte fuger i brusenichen. På den baggrund må det vurderes, at ovennævnte beskrivelse i tilstandsrapporten har været fyldestgørende.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ny gulvbelægning i bruseniche, nye hjørnefuger og reparation af vægflisernes fuger i brusenichen kr. <u>9.000,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.