

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 18/00687-19

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

d. 17.4.2018	
--------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende K3 bemærkninger for manglende gulvafløb uden for bruseniche med opkant i 2 badeværelser.
Klagers påstand:	KL har netop sat sin ejendom til salg og har her fået udarbejdet en tilstandsrapport af BB2. Heri fremkommer der en K3 bemærkning på grund af manglende gulvafløb uden for bruseniche i 2 nyrenoverede badeværelser. Da man købte ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport af BB1 i 2014, var der ingen bemærkninger omkring de manglende gulvafløb. Hvilket selvsagt giver store problemer i forbindelse med salget, da omkostninger til evt. etablering af disse 2 gulvafløb, vil være forbundet med meget store omkostninger og derfor vil få store konsekvenser ved salgsprisen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB1 mener ikke han har begået fejl, da der ikke er nogen skader, eller risiko for skader, hverken dengang eller nu, samt at badeværelser er udført med vådrumsmembran.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt – let skyet og lunt i vejret.
Øvrige forhold:	Seneste tilstandsrapport udført af BB2 den 8.11.2017 har endvidere en K2 bemærkning omkring "Betonudstøbning i gulvafløb i brusenicher". Dette forhold er ikke bemærket af BB1 i sin tilstandsrapport af 3.11.2014. Forholdet er ikke medtaget som klagepunkt af KL, da man selv har fået "udbedret" forholdet med en epoxys behandling. Det skal påpeges, at BB2's bemærkninger omkring forholdet er korrekte. Da forholdet må antages at have været det samme som under BB1's besigtigelse, har det derfor været en fejl af denne ikke at have anført forholdet i sin tilstandsrapport. (se fotos leveret af KL)

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende K3 bemærkninger for manglende gulvafløb uden for bruseniche med opkant i 2 badeværelser.	Foto 1: Ejendommen rensdyrvej 23, 4390 Vipperød. Ejendommen er opført i 1969, men løbende renoveret. Herunder ombygget med 2 ny badeværelser i 2007 af tidligere ejer. Foto 2: Der er udført bruseniche med en tætlukkende opkant, der afgrænser vand til selve bruseområdet. Bruseområdet er relativt stort og vandspild uden for opkant må anses at være meget begrænset – om noget overhovedet. Foto 3: Begge badeværelser er oplyst nyetableret i 2007, hvor et badeværelse blev omdannet til to, der støder op mod hinanden. Gulve er oplyst blev ophugget og der blev etableret kraftig isolering i gulvkonstruktion, som tillige har fået gulvvarmeslanger. Der er ikke udført ekstra gulvafløb uden for bruseniche. Krav til ekstra gulvafløb uden for bruseniche med opkant, blev først indført med bygningsreglementet i 2008 (et år efter de aktuelle badeværelser er blevet udført). Foto 4: Udenfor badeværelse ved entre, er der trægulv der ligger i samme niveau som badeværelsesgulvet og kun afgrænset med et dørtrin af træ. Badeværelsegulve i begge badeværelser er i vage, da der ikke er afløb. Foto 5: Badeværelse ved bryggers gentager det samme sig, da der her også er en opkant der afgrænser vand til bruseområdet. Ligeledes her er der heller ikke udført gulvafløb uden for bruseniche. Foto 6: Udenfor badeværelse ved bryggers er der klinkegulv, men trægulv i stuen der ligger op til bryggers. Der er ingen tegn på vand der løber uden for brusenicher nogen af stederne, og ej heller fugtskader på trægulve i rum op til badeværelser.
Ad 1. Konklusion:	Først i 2008 blev det indført som et krav, at der skulle anbringes et ekstra gulvafløb i vådrum, når der var etableret en opkant omkring brusenicher. I det eventuelt vandspild uden for bruseområde ellers ikke kunne få afløb. Da de nye badeværelser er oplyst udført i 2007, er der derfor ikke tale om et "ulovligt" forhold. Udførelse af en tilstandsrapport er ikke en "myndighedskontrol", men alene en byggeteknisk faglig

	vurdering af hvorvidt en aktuel situation kan indebære en skadesrisiko – uagtet hvorvidt forholdet har været udført som en gængs udførelse, eller lovligt på opførelsestidspunktet eller ej. I den aktuelle situation er det skønsmandens overbevisning, at de manglende gulvafløb uden for brusenicher med opkant <u>ikke</u> indebærer en ”påregnelig nærliggende risiko for en skadeudvikling”. Idet følgende forhold gør sig gældende for begge badeværelser: • Brusenicher udgør et relativ stort område med en god høj opkant. Hvorved der kan rummes en stor mængde vand i tilfælde af at gulvafløb skulle virke trægt, som følge af forstoppelser. • Bruseforhæng er ophængt på den indvendige side af opkanten, hvorved vandspild ud på øvrigt badeværelsegulv er elimineret. • Der forekommer ikke kalkaftegninger på badeværelsesgulve foran opkanter på den udvendige side. Hvilket er en indikation på at brusevand holdes i bruseområdet. • Der er ikke fugtbetinget skader på gulve i tilstødende rum uden for badeværelser. • Gulve uden for brusenicher er i vage, hvorved evt. vandspild ikke umiddelbart vil løbe mod dør til tilstødende rum. Hvilket underbygges af en relativ stor afstand mellem bruseniche og dør.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens overbevisning, at BB1 – i den aktuelle situation, <u>ikke</u> har begået fejl ved ikke at have anført det som en fejl, at der ikke er ekstra gulvafløb uden for brusenicher med opkant. Begrundelse: En bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen skal alene forholde sig til at vurdere hvorvidt der er en ”påregnelig nærliggende risiko for en skadeudvikling” – og derfor <u>ikke</u> medtage hypotetiske skadesrisici der muligvis kan indtræffe i en fjern fremtid.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen udbedringer.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen