

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 18/04294

Besigtigelsesdato:	12. september 2018
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) :	

--	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bagfald på badeværelses gulv.
Klagers påstand:	KL har umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen konstateret at vand fra brusenichen løber ind under skærmvægge og væk fra brusenichen over mod det væghængte toilet, hvor der samler sig en lille sø på gulvet. Opfugtning i trækonstruktionen til det væghængte toilet, har medført skimmeldannelse på den indvendige side af træpladerne. For at modvirke yderligere skadeudvikling, har KL selv fået en murer til at udføre en forhøjekant omkring brusenichen, som en midlertidig foranstaltning. KL har anlagt problemstillingen for både sit bygningskasko forsikringsselskab, samt sit ejerskifteforsikringsselskab. Begge har erkendt bagfalden, men afvist at dække forholdet, da man påstår at der reelt ikke er tale om en bygningsskade men en uhensigtsmæssighed. KL mener at have lidt et tab, da muligheden for at handle købsprisen ned ikke har været til stede, da forholdet ikke har været nævnt i tilstandsrapporten. KL mener at BB har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at have nævnt forholdet og kræver derfor nu, at hele badeværelsesgulvet bliver omlagt, så der kommer fald ned mod gulvafløbet i brusenichen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BBr påstår, at såfremt vandet ikke forårsager skade – som det tilsyneladende er tilfældet her, betragtes forholdet ikke som en "skade" der skal nævnes i tilstandsrapporten, men som blot en uhensigtsmæssighed.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet med småregn. (Uden betydning for besigtigelsen)
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Bagfald på badeværelses gulv.	Foto 1: Ejendommen xx. Opført i 1900 og senere ombygget/renoveret af flere omgange. Foto 2: Badeværelse er relativt nyrenoveret. Årstal for dette kan dog ikke umiddelbar verificeres, men skønnes inden for den sidste halve snes år. Der må derfor antages at være anvendt vådrumsmembran under flisebelægning. Der er oplyses at være vandbåret gulvvarme. Gulvfliser og fuger kan ses at være intakte over hele gulvet. Foto 3: Kontrol af gulvfald med en golfkugle viser et hurtigt tril fra bruseniche til over under væghængt toilet. Foto 4: Med et lille hånd vaterpas (som forventes at kunne bruges af bygningssagkyndige), kan der ligeledes konstateres fald over mod toilettet. Foto 5: Fald på gulv kan ligeledes visuelt konstateres ved dørtrin. I det der forekommer en større fugeafstand væk fra bruseniche end nær ved. Foto 6: Bag dør kan der konstateres mindre aftegninger på fugt nederst på fodpanel (dog ikke mærkbart i øjenfaldende) Foto 7: Mørtel kantfuge mellem gulv og opkants flise har revner og mindre fugeudfald. Foto 8: Der forekommer fugtaftegninger på bagsiden af krydsfinerpladen der afskærmer det væghængte toilet. Det er skønsmandens overbevisning, at denne aftegning har været på krydsfineren inden opsætningen. (genbrugsmateriale). I bunden af afskærmningen er betonbund knastørt og har ingen fugtspor fra evt. indtrængende vand/fugt der kan relateres til bagfald fra brusenichen. Foto 9: Selve brusenichen har fint fald hen mod afløb. (BS har korrekt gjort bemærkninger til et fejludført afløb med karakteren K3.) (kantfuge mellem gulv og væg er udført med en mørtelfuge, hvilket er OK, når der formodes at være underliggende vådrumsmembran) Foto 10: For at modvirke at vand fra bruseniche trænger ud på gulv, har KL fået en murer trillet at udføre en opkant rundt om brusenichen. Hvilket oplyses at have hjulpet, så der ikke længere trænger vand ud på gulvet. Foto 11: Opkanten består af en enkelt flise muret oven

	eksisterende fliser og giver – ifølge KL, tilstrækkelig sikkerhed mod udtrængende vand. BB har ikke anført bemærkninger i sin tilstandsrapport omkring bagflad på gulv uden for bruseniche. Eller for den sags skyld til de defekte kantfuger mellem gulv og væg under toilet. Der er ikke anført noget om forholdet i sælgeroplysningsskemaet.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at det er en kendsgerning at der er bagflad på gulv i badeværelset. Dette medfører at vand uden for bruseniche ikke kan blive ledt til afløb i bruseniche, men ledes væk og over under væghængt toilet. Det er skønsmandens vurdering, at der ikke umiddelbart kan konstateres en nævneværdig skadefølge af forholdet. Ej heller at der er en nærliggende risiko for at dette kunne vurderes at ville ske, ved BB's besigtigelse for knap 2 år siden. I det der må forventes at være udført vådrumsmembran under flisebelægning. Samt den omstændighed at gulvfliser og fuger er intakte. Det skal hertil bemærkes at skønsmanden ikke endegyldigt kan fastslå, hvorvidt de defekte kant fuger under toilet (foto 7), har været visuelt konstaterbare under BB's besigtigelse for knap 2 år siden. Den tørre tilstand i bunden af afdækningskassen omkring det væghængte toilet indikere, at der ikke har været trængt vand ind. Hvilket indikere en vis tæthed – trods nu revnede og defekt fuger. Det er skønsmandens vurdering at de af KL udførte tiltag med udførelse af en opkant rundt om bruseniche, må anses at være tilstrækkelige til at hindre at vand løber ud på gulv. Skønsmanden vil ikke undlade at oplyse, at der efter nugældende anvisninger bør udføres min. 2% fald over hele vådrums gulvfladen i et badeværelse, der kan lede vand hen til gulvafløb. I det hele gulvet anses at være vådrumszone. Tidligere anses det for tilstrækkeligt at gulv i umiddelbart nærhed af gulvafløb (1 – 1½ m) havde fald mod afløb og gulv uden for dette område var plant. <u>Det skal dog pointeres</u> at en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen, ikke skal vurder skadeforhold ud fra hvorvidt de er "Lovlige" eller ej, <u>men alene om</u> hvorvidt et forhold kan give anledning til en skade. Det er skønsmandens vurdering, at det kraftige bagfald uden tvivl må have været konstaterbart under forrige ejeres daglige brug. Hvorfor det findes bekymrende at

	dette ikke har været nævnt i sælger oplysningerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB har begået fejl ved ikke at have gjort bemærkninger til badeværelsesgulvets bagfald.. Begrundelse: Det er skønsmandens vurdering, at bagfaldet i badeværelset er så åbenlys visuelt konstaterbart på flere områder, så det burde have været bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1: Der kan konstateres bagfald på badeværelsesgulv uden for bruseniche. Note: Da gulvfliser og fuger er intakte og der samtidig vurderes at være anvendt vådrumsmembran under flisebelægning, vurderes forholdet ikke umiddelbart at kunne give anledning til en følge skadeudvikling. Forholdet må alene anses som en generende uhensigtsmæssighed for en bruger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	For at modvirke at vand kan løbe ud på gulv uden for bruseniche, kan der etableres en opkant omkring Bruseniche. (Hvilket KL allerede har fået udført). Skønnet omkostning ca. kr. 2.500 Evt. opretning af gulv uden for bruseniche, skønnes at kunne udføres ved opspartling af gulv (oven på eksisterende fliser) og montering af nye fliser oven på dette. Herved vil der samtidig skabes en opkant fra brusenichen og ud til omkringliggende gulv, men ingen opkant ned til bruseniche. Herved kan vand på gulv uden for bruseniche løbe uhindret ned til afløb. Skønnet omkostning herved: ca. kr. 6.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Da der ikke er tale om en decideret skade, men en generende uhensigtsmæssighed, vil en udbedring af forholdet anses som en 100% forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Ingen