

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlagtig afløbsinstallation i bryggers 2. Fejlagtig afløbsinstallation i badeværelse 3. Fejlagtig afløbsinstallation i gæstetoilet
Klagers påstand:	1-3. Forholdene har ikke været nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå af en retvisende rapport. KL's krav er dækning af omkostningerne til udbedring af fejlene. Omkostningerne til en renovering skønnes samlet til ca. 70.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1-3. Afløbene har været skjulte af skabe eller bag sokler ved huseftersynet og har ikke kunnet besigtiges. Klagen må derfor afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ældre enfamiliehus fra 1970. Traditionelt opført typehus, der er renoveret af sælger med salg for øje, se oversigtsfoto 1 og 2. Tilstandsrapporten udarbejdes i juni 2019 og KL overtager ejendommen i september 2019. Få dage efter overtagelsen monterer KL en ny vaskemaskine i bryggerset og tilslutter den til den eksisterende afløbsinstallation. Umiddelbart efter løber vandet ud af skjulte afløb og KL starter en fejlsøgning og opdager et skjulte gulvafløb under et skab i bryggerset. Få uger senere stopper gulvafløbet i badeværelset og i forbindelse med rensningen af

	dette opdages det, at afløbet i brusenichen er tilsluttet et ikke tilgængeligt afløb i badeværelset, skjult bag soklen på vaskeskabet. På gæstetoiletet finder man ligeledes et gulvafløb, skjult bag soklen på vaskeskabet. Sagen anmeldes til ejerskifteforsikringen, der delvist går i dækning, men anviser ikke lovlige udbedringsmetoder. KL føler sig derfor presset til at indbringe sagen for Nævnet og indgiver klagen i maj 2021.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Fejlagtig afløbsinstallation i bryggers
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der er placeret et gammelt, originalt gulv afløb i bryggersgulvet. Afløbet har et sideindløb til en vaskemaskine. I forbindelse med sælgers renovering af ejendommen er der opstillet et højskab over gulv afløbet, der således har været skjult bag skabets sokkel, se foto 3 og 4.
Ad 1. Konklusion:	Både BS og KL bekræfter at gulv afløbet har været skjult ved huseftersynet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Afløbet er skjult og der ses ikke andre indikationer på at noget er galt. Der er derfor ikke skader, der kan forventes anført i en tilstandsrapport.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gulv afløbsskålen hugges op og udskiftes med et egentligt afløb med vandlås til en vaskemaskine. Gulv afløbet kan ikke bevares på lovlig vis under højskabet. Reparationen skønnes at kunne udføres for ca. 12.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Fejlagtig afløbsinstallation i badeværelse
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der er indbygget et nyere gulvafløb i brusenichen i badeværelset og dette er oplyst tilsluttet til et originalt gulvafløb, placeret under en opmuret sokkel under vaskeskabet, se foto 5 og 6. Gulvet udenfor brusenichen har ca. 6 mm fald med den skjulte afløbsskål under håndvasken, se foto 7 og 8.
Ad 2. Konklusion:	Både BS og KL bekræfter at gulvafløbet har været skjult ved huseftersynet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Afløbet er skjult og der ses ikke andre indikationer på at noget er galt. Forholdet kan derfor ikke forventes anført i en tilstandsrapport. Faldopbygningen på gulvet <i>udenfor</i> brusenichen har et mindre bagfald, men er et forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med, jf. de generelle retningslinjer for huseftersynsordningen, se rapportens side 3, punkt 3 (<i>småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget</i>) Rapporten kan derfor ikke siges at være misvisende ved at forholdene ikke er noteret i denne.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gulvafløbsskålen under håndvasken hugges op og udskiftes med en gren til håndvasken. Gulvafløbet kan ikke bevarer på lovlig vis under soklen. Reparationen skønnes at kunne udføres for ca. 12.000 kr, incl. moms.

	Gulvfliser hugges af, faldet rettes og gulvafløbsskålen i brusenichen udskiftes til en ny afløbsskål med membranflange. Gulvet vådrumssikres og der udlægges nye klinker. Reparationen skønnes at kunne udføres for ca. 45.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Fejlagtig afløbsinstallation i gæstetoilet</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	I forbindelse med en fejlsøgning har KL opdaget endnu et originalt gulvafløb, placeret under en opmuret sokkel under vaskeskabet i gæstetoiletet, se foto 9 og 10. Afløbsskålen er ikke tilgængelig.
Ad 3. Konklusion:	Både BS og KL bekræfter at gulvafløbet har været skjult ved huseftersynet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Afløbet er skjult og der ses ikke andre indikationer på at noget er galt. Forholdet kan derfor ikke forventes anført i en tilstandsrapport.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gulvafløbsskålen under håndvasken hugges op og udskiftes med en gren til håndvasken. Gulvafløbet kan ikke bevares på lovlig vis under soklen. Reparationen skønnes at kunne udføres for ca. 12.000 kr, incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger