

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10052

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt.1. Der er monteret kobberør i brugsvandsinstallationen før galvaniserede stålrør. (i vandretningen) Pkt.2. Tæring og lille utæthed i varmerør over gulv ved radiator i bad.
Klagers påstand:	Krav Udbedring af mangler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser klagers krav og anfører – følgende : Pkt. 1 Rørsamlinger/forbindelser var ikke synlige ved udarbejdelsen af HE-rapporten. Den bygningssagkyndige henviser til xx skrivelse, hvor det oplyses, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader. BB anfører at tilstandsrapporten er udført i nøje overensstemmelse med regler/krav til tilstandsrapporter. Pkt.2 Tæring på varmerør ved/under radiator i bad og utæthed var ikke synligt ved udarbejdelse af HE-rapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Uden betydning
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Ejendommen er et dødsbo. Tilstandsrapport er udført d. xx.xx.2009 KK overtager ejendommen d. xx.xx.2009 Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.2010 Div. mails mellem KK og BB. Ejerskifteforsikring er tegnet i xx.

	Tryk afviser d. xx.xx.2009 de anmeldte forhold herunder også at der skulle være nærliggende risiko for skade p.g.a. at stålrør er placeret efter cu-rør i brugsvandsinstallationen.
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad pkt.. 1 Der er monteret kobberør i brugsvandsinstallationen før galvaniserede stålrør. (i vandretningen)	I køkkenet var det oprindelige køkken udskiftet. I køkkenskabet - under køkkenvasken kunne ses kobberør til koldt og varmt brugsvand fra bunden af skabet - og rørene fortsatte som galvaniserede stålrør – (se foto). Der kunne ikke ses udvendig tæring eller indikation af utætheder på de galvaniserede stålrør. I bryggers ved vandindføring fra rør i gulv – kunne ses at stikledning til koldt vand er ført ind i huset via et galvaniseret stålrør og derefter ført videre under gulv via et kobberør. Der ses ingen tæring eller indikation af utætheder på de galvaniserede ståldele. I bad og toilet ses at kobberør afsluttes med bøjninger i galvaniseret stål. Der ses ingen tæring eller indikation af utætheder på de galvaniserede ståldele. Den byggesagkyndige oplyser at rørene ikke var synlige ved besigtigelsen. Køberen oplyser at alle forholdene vurderes at have været synlige.

Ad pkt. 2 Tæring på rør ved/under radiator i bad og utæthed var ikke synligt ved udarbejdelse af	Der er naturligvis usikkerhed vedr. hvilke rør der var synlige – og hvilke der var skjult ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Da der er tale om et dødsbo foreligger ikke nogen besvarelse af sælgeroplysningerne – vedr. tidligere vandskader eller benyttelse af autoriserede håndværkere. De synlige brugsvandsinstallationer vurderes overvejende udført på opførelsestidspunktet og af aut. håndværkere. Der er ingen synlig indikation af tæring i vandinstallationer eller spor efter vandskader på bygningsdele. Det er min vurdering at den byggesagkyndige ville kunne have konstateret at der i brugsvandinstallationen var galvaniseret stålør efter kobberør – såfremt installationen var undersøgt specifikt for dette – men der var ingen indikation af synlige skader. Når der benyttes galv. stålør i vandinstallationer er der altid risiko for tæring i stålør – der kan forekomme hurtig tæring eller tæring indenfor de første 5 år. Ved benyttelse af kobberør afgives kobberioner til vandet hvilket – afhængig af vandets sammensætning (vandkemi) – kan medføre nedsat holdbarhed for de efterfølgende stålør – men også ofte en overskridelse miljøstyrelsens anbefalede grænseværdier for kobberindhold (2 mg kobber pr. liter) afhængig af vandkemien for det aktuelle vandværk. Konklusionen er at vandkvaliteten spiller en væsentlig betydning for holdbarhed og sundhed ved vurdering af materialesammensætning i brugsvandsanlæg. Denne problemstilling indgår ikke i huseftersynet. I bad kunne ses rustfarve/tæring udvendigt på varmerør under radiator. Køberen oplyste at VVS installatøren havde
---	--

HE-rapporten.	tætnet samlingen mellem rør og radiator og at det nu var tæt – hvilket kunne ses. Tætning af rørsamlinger må anses for alm. vedligehold i ældre varmeanlæg.
Konklusion vedr. pkt. 1	Den samlede vurdering/konklusion – under hensyn til de synlige og oplyste forhold samt nedenstående : 1. Der er ingen sælgeroplysninger – idet ejendommen sælges for et dødsbo. 2. Bagatelagtige forhold skal ikke omtales i rapporten. 3. Forhold som er almindelige for huse af tilsvarende type og alder skal ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Konklusion Brugsvandsanlægget som vurderes overvejende udført i ca. 1968 og vurderes udført som normalt for vandinstallationer i denne periode. I perioden 1975-1985 blev sat fokus på at øge holdbarheden i brugsvandsinstallationer p.g.a. bl.a. tæring i stålrør efter koberrør. Ofte opstår tæring efter en kortere periode (ofte under ca. 5 år efter opførelsen). Teknologisk Institut og VVS branchen fokuserede på at øge holdbarheden for vandinstallationer bl.a. ved at undgå at placere koberrør før stålrør. Efterfølgende blev sat focus på vandkemien og drikkevandets sundhed – hvilket har medført at installationer udført i koberrør frarådes i store dele af danmark p.g.a. forhøjet kobberindhold i vandet. Det er min vurdering at risikoen for fremtidige tæring i stålrørene i denne ejendom er som for tilsvarende ejendomme opført i denne periode – med vandrør blandet af stål og kobbermaterialer eller med vandrør udført af stål.

Konklusion vedr. pkt. 2	Under hensyn til ovennævnte vurderes at BB har begået en mindre fejl ved ikke at nævne forholdet – men at der under hensyn til installationens alder på ca. 41 år og den synlige tilstand ikke vurderes at være forøget risiko for tæringsskader i forhold til tilsvarende ejendomme. Andre bemærkninger. Den tegnede ejerskifteforsikring vil ud fra oplysninger om de gældende betingelser dække skader – hvis der opstår utætheder i installationen p.g.a. galvanisk tæring. Husforsikringen indeholder ikke dækningsbegrænsninger ved rørskader p.g.a. installationens materialesammensætning. Ud fra de synlige og oplyste forhold vurderes forholdet som en mindre ting som ikke påvirker ejendommens brug eller værdi – under hensyn til ejendommens alder på ca. 41 år. Udskiftning af en pakning anses for normal vedligeholdelse. Endvidere oplyser den byggesagkyndige at forholdet ikke var tilstede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten – dette er sandsynligt idet der kan opstå mindre utætheder i samlinger når der lukkes for varmeanlægget om sommeren.
Fejl og forsømmelser:	Den samlede konklusion er at den byggesagkyndige – iht reglerne for huseftersyn – ikke har begået væsentlige fejl ved huseftersynet.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger en beskrivelse fra VVS firma dat. xx.xx.2010 hvor de galv. stålrør foreslås udskiftet. En sådan løsning vil medfører væsentlige bygningsskader i vådrum. Alternativt kunne etableres elektrolyse, en Dan-tæt alarm ved evt. utætheder eller ”ingenting” som tidligere beskrevet.

Forbedringer vedr. pkt. 1	Afskrivning vurderes under hensyn til forbrugt levetid /samlet levetid for installationerne. Brugsvandsinstallationens alder var ca. 41 år ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og den samlede levetid for brugsvandinstallationerne installationerne skønnes ikke nedsat i forhold til for tilsvarende ejendomme. En sandsynlig årsag vurderes at være de aktuelle forhold og vandets kemiske sammensætning.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Forlig er ikke drøftet.
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Yderligere oplysninger vedr. rørmaterialer og tæring i brugsvandsanlæg kan fås i Byg-Erfa blade nr. 05 06 27 og Byg-Erfa blade nr. 05 04 10 Bilag Fotos til dokumentation af mangler og synlige forhold ved skønsmødet d. xx.xx.2010.