

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11036

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 13. juli 2011, kl. 14.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.).	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Erstatning for afholdt selvrisiko for udbedring af skorsten – kr. 10.000,. 2. Erstatning for ændring af afløb fra grundvandspumpe samt selvrisiko for evt. dækning af forholdet fra ejerskifteforsikringen – arbejdet er endnu ikke udført. 2a. Erstatning for værditab grundet grundvandspumpen oplyst af køber til ca. kr. 100.000 til 200.000.
Klagers påstand:	1) Burde have haft en anden karakter i tilstandsrapporten. 2) Grundvandspumpen burde have været opdaget ved besigtigelsen og registreret i tilstandsrapporten. 2a) Ville ikke have købt ejendommen med en grundvandspumpe installeret.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1) Fastholder bedømmelsen af skorstenen som nævnt i Tilstandsrapporten. 2) Krybekælderen er besigtiget specielt med hensyn til rørføringer i denne og i særdeleshed ved og under badeværelset. Krybekælderen var helt tør uden tegn på fugt eller vandindtrængen ved begge besigtigelser, den 4/4 2008 og 6/2 2009. Da der ved besigtigelserne ikke var en skade eller nærliggende risiko for skader, er der ikke registreret noget. Endvidere skal den bygningssagkyndige ikke fysisk kontrollere sælgers oplysninger, ved at undersøge ejendommen for evt. fejl i oplysningerne, ud over at tale med sælgeren, eller ved at man opdager forholdet, ved gennemgangen. Ligeledes mente BB at kunne huske at der lå nogle løse tørre brædder i krybekælderen. Der blev der ikke registreret skader eller nærliggende risiko for skader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnfuldt ca. 17 ⁰ C, svag vind, forhøjet luftfugtighed
Øvrige forhold:	KK oplyste ved gennemgangen, at han under det meget kraftige regnskyl – den 2/7 2011 – havde fået oplyst af sin søn, der beboer huset, at der var blankt vand på terræn op til husets fundamenter på havesiden mod syd, og at han stort set ikke kunne fjerne det. KK oplyste at forholdet omkring grundvandspumpen ikke var udført endnu. Skorstenen er udbedret over ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skorsten – angivelse i Tilstandsrapporten med forkert karakter.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at skorstenen var udbedret for såvidt angår pudsen, idet skorstenen nu var filtset. Skorstenen havde en del afskalninger og skader. Inddækningerne på tagpaptaget ved skorstenen vurderes at være i orden. Der kunne ikke konstateres skader på loftet i stuen. Se billeder.
Ad 1. Konklusion:	Da KK har udbedret forholdet, kan der ved denne skønsforretning ikke tages stilling til hvordan skorstenens tilstand var tidligere.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Grundet ovenstående er det ikke muligt at bedømme dette. Det bør dog nævnes at vandskaden, efter KK's oplysninger, er registreret den 3. oktober 2009, og Tilstandsrapporten er fra den 11. februar 2009.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Her henvises til sagens dokumenter og de fakturaer der ligger for ubedringen.
Ad 1. Forbedringer:	Dette er ingen forbedring – men vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Dette ønskede ingen af parterne.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Grundvandspumpe i krybekælderen.	Ved nedgangen i bryggerset, mod nord, til krybekælderen, kravlede KK og SS, først mod vest til husets vestlige fundament, ved terrassen, for herefter at dreje 180⁰ og kravle mod øst. Kælderen er opdelt af et langsgående fundament, med en åbning mod vest. Ved vendingen kunne der erkendes vand på gulvet, der er udført i som et betonklaplag, groft afkostet med større ujævnheder. Der var mange murede søjler til bæring af gulvkonstruktionen i stuen. Disse søjler gjorde det næsten umuligt at se på tværs i kælderen. Fundamenterne vurderes at være udført i blokke. Der var mange tekniske installationskabler hængende i kælderen. Først passerede vi området hvor der var udført badeværelse i stueplan og efterfølgende mod det sydøstlige hjørne, kom vi til den del af kælderen, hvor vandet var dybest og hvor grundvandspumpen er placeret. Denne var dækket med et hvælvet betonlåg der passede til. Det viste sig pumpen ikke var i funktion. Strømmen var tilsluttet og ved at rokke lidt ved pumpen, således at niveauvippen blev aktiveret, kom pumpen i gang og vandstanden faldt herefter langsomt i kælderen. Ved denne lejlighed forklarede KK om den 2/7 2011 og det kraftige regnvejr. Se billedtekst. Afløbsledningen fra pumpen, der er udført i en forstærket slange er ført ud af kælderen via en ventilationsrist. KK oplyste at han ikke havde været i kælderen efter regnvejret, hvorfor det kom som en overraskelse for ham, at der var vand i denne. Brønden vurderes udført ved at en perforeret tøjkurv, med et fintmasket net påsat udvendigt, der er nedsat i gulvets betonklaplag og det vurderes ligeledes at brønden er omstøbt på alle sider i/af beton. Kurven kunne ikke tages op og vandet hindrede at man kunne se siderne. Der var umiddelbart kun lidt snavs på overfladen af vandet. Pumpen blev taget op og det kunne aflæses at det var en pumpe af typen ”Robusta 220 V 1,6A”, desværre kunne ikke andre data aflæses. Dette skulle give et forbrug på ca. 350W/h, ved drift. Kanten på kurven gjorde vanskeligt for vandet at løbe til pumpen da opkanten på ca. 15 mm hindrede dette. Efter at have ”motioneret” pumpen og niveauvippen syntes den at virke uden problemer. Det vurderedes at niveauvippen måske har siddet i klemme og derfor ikke er startet ved den høje vandstand. Se billeder med tekster til.

Ad 2. Konklusion:	Med baggrund i det sette og med de oplysninger der er fremkommet fra KK, vurderes det at vandet i krybekælderen stammer fra det meget kraftige regnskyl den 2/7 2011, og ikke fra opstigende grundvand, da der umiddelbart ikke i den tørre del af kælderen var tegn på opstigende grundvand. Vandet vurderes at have stået udvendigt op langs fundamentet mod syd og således være trængt ind i krybekælderen. Da pumpen ikke har fungeret er vandet blevet liggende på gulvet, og bredt sig. Det vurderes at der lå ca. 500 til 800 liter vand på et areal på ca. 60 m². Der lå stumper af slange på gulvet, der vurderes ikke at blive anvendt. Pumpen er monteret korrekt med el-tilslutning til stænkstæt kontakt og trykslangen fra pumpen til afløb var placeret således at der var et højdepunkt – udløbet i ventilationsristen – således at vandet i slangen, når pumpen standser, vil tømmes tilbage i brønden ved pumpen og udvendigt til brønden. Herved skønnes det at der ikke vil kunne ske frostsprængninger i slangen. Der vurderes ikke at være fejl ved installationen af grundvandspumpen. Pumpen skal kontrolleres og vedligeholdes regelmæssigt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	2)Kælderen har ved besigtigelserne af BB begge gange været tør uden tegn på skader eller nærliggende fare for skader. Sælger har ikke oplyst om at brønden eksisterer. Rummet hvor brønden er etableret ligger i den fjerreste ende af kælderen og den burde være blevet registreret ved besigtigelsen. Det vurderes at registreringen ville give anledning til karakteren K0, som en registrering.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	2)Da der umiddelbart ikke vurderes at være mangler i installationen, måske en lidt uhensigtsmæssig afledning af vandet til tagnedløbsbrønden. En ændring af dette vurderes til ca. kr. 5.000,- incl. moms. 2a)Der tages ikke stilling til værditab eller erstatning for manglende oplysning om grundvandspumpen.
Ad 2. Forbedringer:	Hvis ændringen foretages er det en forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen af parterne ønskede at indgå forlig.
Ad 2. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.