

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12100

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 5. september 2012 kl. 9:30
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der klages over at der er fejl ved gulvafløbene i bruseniche på lille badeværelse, stort badeværelse samt i bryggers/tekniskab, som er ulovlig udført.
Klagers påstand:	K.K. klager over 1. Synlig beton mellem gulvafløb og rist samt anvendt flere forhøjelsesringe i bruseniche i lille badeværelse. 2. Synlig beton mellem gulvafløb og rist samt anvendtforhøjelsesring i bruseniche på stort badeværelse. 3. Der er anvendt forhøjelsesringe i bryggers/tekniskab K.K. mener at dette burde være konstateret ved huseftersynet og fremgå af tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet. K.K. ville i forbindelse med huskøbet have inkluderet det i forhandlingen om købspris med sælger, såfremt forholdende ved gulvafløbenes tilstand havde været kendt. K.K.'s krav er udskiftning af gulvafløbene således at huset med tiden kan sælges uden K3 anmærkning for gulvafløbene, eller en tilsvarende erstatning på ikke under kr. 75.000 til udskiftning af afløbene.
Den bygnings-sagkyndiges forklaring:	B.B. Deltog ikke i syn og skøns forretningen (afbud pr. telefon), men har erkendt skaden og tilbudt at udbedre de 2 gulvafløb med VA-godkendte forhøjelsesrammer.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet:	Sol – letskyet.
Øvrige forhold:	K.K. oplyser, at der er tegnet ejerskifteforsikring ved Gjensidige, som har accepteret skaden. Dog med det forbehold at forsikringen kun vil dække en udbedring med remaljering, som ifølge Gjensidige kan udføres ved 2 gulvafløb for ca. 9.000,- kr. K.K. oplyser at Gjensidige ikke vil dække udgifterne ved en udskiftning af afløbene. Derfor bliver K.K.'s økonomiske erstatningskrav ikke 34.000,- kr. (som er K.K.'s selvrisiko på ejerskifteforsikringen), men istedet det fulde beløb, som det vurderes, det vil koste at skifte afløbene.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Gulvafløb	Ejendommen er en 1-plans villa opført i 2007, foto nr. 1. Ved besigtigelse kunne der konstateres følgende: Stort badeværelse. Der er synlig beton mellem rist/ramme og forhøjelsesramme, som er monteret på en gulvafløbsskål, foto nr. 2. Lille badeværelse. Der er synlig beton mellem rist/ramme og 2 stk. forhøjelsesrammer, som er monteret på gulvafløbsskål, foto nr. 3 Bryggers. Afløbsrist/ramme er hævet ca. 60 mm med 2 stk. forhøjelsesrammer, som er monteret på gulvafløbsskål, foto nr. 4. Gulvafløbet i bryggers er placeret i et teknikskab og det kan konstateres, at der er monteret tætsluttende fuge langs gulv mod fodfri på skab. Som følge heraf er der ikke gulvafløb for resterende del af bryggerset, foto nr. 6. Ved gennemgangen kan der yderligere konstateres, at vaskemaskinen i bryggers er tilsluttet vandinstallationen uden vandsikringsventil på tilslutningshanen, foto nr. 6. Generelt kan det konstateres, at alle gulvafløb er forhøjet med løse plastrammer. Forhøjelse af afløb er ikke i overensstemmelse med afløbsnormen og hver ekstra ring/ramme forøger risikoen for vandindtrængning i gulvkonstruktionen. Et enkelt fabrikat (Purus) har VA-godkendelse til forhøjelse af eget afløb med 2, max. 3 rammer, som klæbes sammen og på afløbsskålen med fugemasse. Det kan konstateres at afløbsskålen ikke er af fabrikat Purus og som følge heraf er den samlede afløbsskål med forhøjelsesrammer ikke VA-godkendt.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Konklusion:	Det kan konstateres, at gulvafløbene ikke er korrekt opbygget og gulvafløbene bør ændres således at bestemmelserne i afløbsnormen er overholdt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens opfattelse har ovennævnte forhold været til stede ved B.B.'s udarbejdelse af TR af 14-12-2011. B.B. skulle have beskrevet, at afløbene ikke er korrekt udført, samt givet karakteren K3 med en uddybende note.: Ved betonkant mellem rist og afløbsskål samt brug af forhøjelsesrammer er der risiko for fugtskader i tilstødende gulve og vægge. B.B. burde ligeledes med karakteren K3 have medtaget i TR .at der mangler vandsikringsventil ved vaskemaskinens tilslutning til vandinstallationen i bryggers og med en uddybende note have beskrevet, at ved eventuel slangebrud vil der være fare for vandskader i øvrig del af huset, idet tilløbet til gulvafløbet er spærret af fugen under teknikskab.
Ad 1. Overslag over udbedrings- udgifter inkl. moms:	Udbedring/reetablering af afløbene kan foregå ved ophugning af gulvet ved afløbsskålen, forlængelse af det lodrette afløbsrør og/eller justering/forhøjelse af den flexible afløbsskål, således at øverste del af afløbsskålen tilpasses den færdige belægning og vådrumssikringen reparerer. Ved vaskemaskine monteres vandsikringsventil. Anslået udbedring af ovenstående 60.000,- kr. - inkl. moms for 3 stk. afløb. Det skønnes dog unødvendig at udbedre afløbet i bryggers, da der skønnes at være ringe vandbelastning her.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, da der i udbedringsomkostningerne kun er medtaget udgifter til genetablering af gulv og afløb.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen