

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Torsdag d. 5. marts 2015 kl. 11.00
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlig udluftning af faldstamme fra kældertoilet.
Klagers påstand:	VVS-firma har konstateret, at udluftning af faldstamme til installation i kældertoilet ikke er udført forskriftsmæssigt = er ulovligt. Vi har også bemærket periodevis kloaklugt. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapport, så vi kunne forholde os til det. Ejerskifteforsikring har givet tilsagn om dækning af lovliggørelsen, men med fradrag af selvrisiko kr. 5.000.- Kravet er således, at selvrisiko-beløbet bliver dækket af den bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er vor opfattelse, at der ikke er tale om en åbenlys ulovlighed i et omfang, der forventes, at skulle være bekendt af en beskikket bygnings-sagkyndig. Derfor afvises kravet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Uden betydning
Øvrige forhold:	Enfamiliehus 1948 med senere udnyttelse af 1.sal og indvendige ændringer, samt nyere tilbygning 2005. Foto (1 + 2 + 3 + 4)

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Ulovlig udluftning af faldstamme til kældertoilettes installationer:	Toiletrum i kælder: Oprindelig lodret faldstamme med forgrening til hhv. håndvask og toilet i stueetagen (foto 5+6). Afløb med vandlås har to steder tæring, som er nævnt i tilstandsrapporten (foto 7). Faldstammen er oprindelig ført lodret op over tag, men er - i forbindelse med bygningsændringer 1.sal – blevet afkappet i etageadskillelsen. I stedet er der indskudt et plastrør på faldstamme, som er ført vandret ud gennem ydermur (foto 9 + 10).
Ad 1. Konklusion:	Afløbssystemet skal være i åben forbindelse til det fri for at sikre udluftning og hindre vaccum. Det sker ved at udføre lodret rørføring op over taget således, at også kloakluft bortledes fra boligen. Det vandrette rør ud gennem mur nedsætter effektiviteten og bidrager til risiko for lugtgener.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet med vandret rørføring var tilgængeligt, idet nær-værende vandlås med skade er observeret og bemærket. "Håndbog" og "byggeteknisk tillæg" omtaler ikke emnet direkte. BB skal være opmærksom på: "installationers udførelse i forhold til den forventelige standard for hustypen". Det er skønsmandens opfattelse, at det må forventes, at en bygningssagkyndig er bekendt med kravet om, at udluftning skal ske lodret over taget samt, at have kendskab til SBI-anvisning-185 (3. udgave). Det skønnes derfor en forsømmelse, at forholdet ikke er bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af lodret aftræk op gennem toiletrum i stueetagen og skunkrum til taghætte skønnes muligt at udføre for kr. 35 - 40.000.-. Beløbet omfatter ligeledes retablering af gulv og lofter samt oprydning og mindre følgeudgifter til genetablering af de 2 toiletrum.

Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedringer ved at etablere lovlig afløbsinstallation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke drøftet.
Ad 1. Eventuelt:	