

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16115

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget torsdag d. 6. oktober 2016 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 10.45.
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.)	
Til stede 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:	Defekt grundvandspumpe i kælder, som ikke er anført i tilstandsrapport.
Klagers påstand:	KK oplyser, at der i forbindelse med konstatering af vand på gulv i kælder registreres en defekt grundvandspumpe i et hul i kældergulv. Dette har bevirket, at der trænger vand ind på gulv i kælderrummet. Det er KK's opfattelse, at der i tilstandsrapporten burde have været anført, at der forekom en grundvandspumpe i kælderen. KK har anmeldt dette forhold til ejerskifteforsikringsselskabet, men svaret fra selskabets taksator var, at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten. Det undrer KK, at BB ikke har anført noget vedr. denne grundvandspumpe og det hul, som ses i kældergulvet, da der tydeligt ses en slange, ført op ad kældervæggen og ud igennem kældervinduet til en udvendig tagedløbsbrønd. KK er af den opfattelse, at etablering af hul i kælder samt opsætning af grundvandspumpe ikke var udført af en autoriseret kloakmester. KK har indhentet en pris for udbedring af forholdet, som beløber sig på i alt 46.122 kr. inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB var ikke tilstede ved afholdelse af syns- og skønsforretningen og ønskede ikke at deltage. BB var repræsenteret af BB's tidligere arbejdsgiver. BB er af den opfattelse, at grundvandspumpe og slange, som er ført op ad kældervæggen og ud igennem kældervindue, ikke har været synlig i forbindelse med huseftersynet, og at dette har været tildækket af reoler. Det er ligeledes BB's opfattelse, at en grundvandspumpe i kældergulv er en typisk foranstaltning af en ejendom af pågældende

	alder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var skyer men tørt. Temperaturen var ca. 12-15 grader.
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter blev syns- og skønsmanden vist rundt i kælderen samt udvendigt, hvor fugtskader i kælderen forekommer. Kælderen er en ældre kælder med uisolerede betongulve samt uisolerede kælderydervægge. I det omhandlende kælderrum, hvor der forekommer fugtindtrængning, ses der langs skillevægge og ydervægge udført en lille rende, som leder indtrængende vand hen til et hul, slået i et hjørne i betongulvet. I dette hul ses der en dykvandspumpe. Denne pumpe har tilsluttet en slange, som føres op ad kældervæggen og ud igennem et kældervindue og videre hen til en ældre tagnedløbsbrønd. Grundvandspumpen er ude af drift. Som følge heraf forekommer der en del blankt vand på kældergulvet Ca. halvdelen af kældergulvet er dækket af 1-2 cm vand. Kælderen i det omhandlende rum, hvor der forekommer fugtindtrængning, er sænket i forhold til de øvrige kælderrum i ejendommen og ligger derved næsten helt under terræn.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at hullet, grundvandspumpe og slange har forekommet i kælderrummet i forbindelse med, at BB har besigtiget ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport. Der ses ikke i nogle af de tre udarbejdede tilstandsrapporter, som i denne sag er vedlagt som bilag 1, 2 og 3, anført fra sælgeroplysninger, at der forefindes dykpumpe i kælderen. Der ses heller ikke i

	bilag 1, 2 og 3 anført, at der forekommer vand/ fugt i kælderen. I bilag 7, som er et brev til Home Tarup IS, dateret 19/01-2015 fra KK, er der i femte afsnit anført følgende: <i>Hullet og pumpen kan ikke ses uden at flytte noget af det opbevarede indbo, hvorfor det ikke har kunnet opdages ved en almindelig besigtigelse af ejendommen.</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået en fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. KK gør i bilag 7 opmærksom på, at for at registrere hullet og pumpen i gulvet har det været nødvendigt at flytte indbo på kældergulvet. Det er ligeledes syns- og skønsmandens opfattelse, at i tilfælde af at der har forekommet en defekt pumpe i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen, ville dette have givet anledning til vand på gulvet. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at BB har været tilstede i kælderen og har blandt andet registreret fugt på kælderydervægge, hvilket er anført i tilstandsrapport (bilag 2, s. 9 under punkt 2.5, kældbeklædning og terræn, karakter K1). Idet der ikke har været nogen synlig skade i form af fugt/ vand på gulv, og idet hul i kældergulv og grundvandspumpe ikke har været synligt, men dækket af inventar, har det ikke været muligt for BB at registrere skadesforholdet. Det er også syns- og skønsmandens opfattelse, at i det tilfælde af, at der har forekommet en funktionsdygtig grundvandspumpe i kældergulvet, skal dette nødvendigvis ikke anføres i en tilstandsrapport af en byggesagkyndig.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud fra autoriseret kloakmester for udbedring og korrekt

	udførelse og montering af dykpumpe, som beløber sig på 46.122 kr. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at dette også er den reelle udgiften for udbedringen.
Ad 1. Forbedringer:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at montering af ny dykvandspumpe og korrekt udførelse af hul samt tilslutning ikke er en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

FOTOS

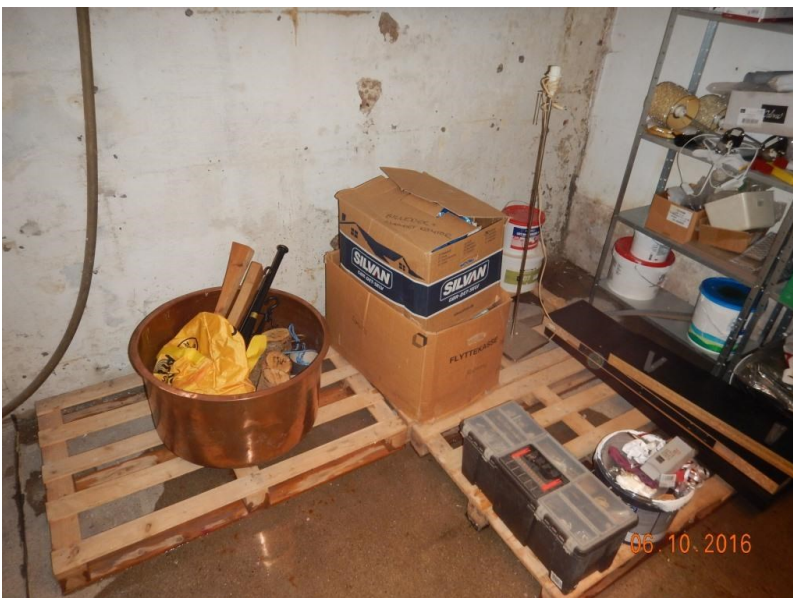
J.nr. 16155



Kældergulv med et tildannet hul i betongulvet, hvor der forekommer en grundvandspumpe.



Dykvandspumpe, som ses i betongulvet i kælderen.



Kældergulv, hvor der forekommer vand på gulvet pga. defekt grundvandspumpe



Slange fra grundvandspumpe, som føres ud gennem kældervindue.



Side af bygningen, hvor slange fra grundvandspumpe kommer ud ad kældervindue.



Kældervinduet, hvor slange fra grundvandspumpen føres ud og videre til tagnedløbsbrønd.