

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16206

Besigtigelsesdato:	Fredag den 19. maj 2017 kl. 13:30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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 muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulvafløb i bruseniche er konstrueret forkert. 2. Der er ikke et funktionsdygtigt gulvafløb i bryggers.
Klagers påstand:	1. KK mener at gulvafløbet i brusenichen er konstrueret forkert, og dermed vil give risiko for følgeskader. 2. KK har konstateret at gulvafløbet i bryggerset ikke fungerer – formodentlig er det stoppet til. Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket KK mener er en klar fejl. Kravet er en dækning af de omkostninger der vil være, til udbedring af begge forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1+2. BB har ved sin besigtigelse ikke konstateret forhold, ved de fremførte klagepunkter, som gav anledning til at blive nævnt i tilstandsrapporten. Klagepunkterne afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, solskin, ca. 20 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et mindre parcelhus på 109 m², opført i 1975. Ifølge sælgers oplysninger, er der skiftet fliser i badeværelset i 2011. Dette arbejde er ifølge oplysningerne, udført af sælger selv.

	Det formodes at klinkerne, og gulvet generelt i bryggers, er renoveret på samme tidspunkt – altså i 2011.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Gulvafløb i bruseniche er konstrueret forkert.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I badeværelsets bruseniche ses gulvafløbet at være placeret ca. midt i en større gulvclinke på ca. 30 x 60 cm. Der er ikke udført "kuvertfald" ind mod selve gulvafløbet. Enkelte gulvklinter, primært yderst ved "opkanten" til det øvrige badeværelsesgulv, har en del kalkaflejringer (foto 2). Tæt ved selve afløbsrammen, ses der 2 revner i gulvlinken, hhv. i modsatte hjørner. Samme klinke har ikke fuld vedhæftning til underlaget (foto 3). For at kunne tilse afløbet, løftes hele rammen inklusiv rist af. Rammen er altså ikke fastgjort til afløbsskålen, eller til gulvlinken. Når rammen lægges på plads igen, er der en mindre afstand på 2-3 mm mellem overkant klinke, og rammen (foto 4+5). Der er ikke tegn på at der er anvendt vådrumssikring under de nye klinter.
Ad 1. Konklusion:	Generelt er gulvafløbet udført forkert, idet de nye klinter (som formodes at være lagt oven på de oprindelige klinter) ikke har tæt kontakt med selve afløbsskålen og rammen. Løsningen vil medføre at vand og fugt kan trænge ind mellem de nye og de gamle klinter, og der vil være risiko for følgeskader. Det er ligeledes forkert at placere et gulvafløb midt i en klinke, uden at skære i denne, således der opnås et fald mod selve gulvafløbet.

	Herved opstår der lunkedannelse, og vandet ledes ikke korrekt til afløbet. Det er med stor sandsynlighed også derfor at gulvklinden revner, dog kombineret med en manglende vedhæftning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, under pkt. 6.1 <i>Gulvkonstruktion/-belægning</i> anført: <i>(K3) I bruseniche har gulvklinke ved gulvafløb ikke fuld vedhæftning, og klinke er revnet.</i> <i>Der er større pytdannelse omkring afløbet.</i> <i>Note: Der er risiko for indtrængen af vand i gulvkonstruktionen.</i> Skades- og noteteksten er <i>mangelfuld</i>, men karakteren <i>korrekt</i>. BB beskriver ikke forholdet om det forkert udførte gulvafløb, som er en stor del af årsagen til pytdannelsen. Ifølge Håndbogens kap. 5.03.2 afsnit 6 Vådrum, forventes det at BB bl.a. er særlig opmærksom på følgende: <i>Gulvafløbsskålens overkant og tæthed i sammenbygning med gulvbelægning, samt om gulvafløbet er udført i henhold til gældende forskrifter og tilgængeligt for rensning.</i> Ydermere anføres i samme afsnit at BB skal være opmærksom på: <i>Fald mod gulvafløb i vandbelastet vådzone.</i> BB fremfører ikke alle, og nogle af de mest væsentlige, risici ved den udførte løsning, men dog dele af dem. Det findes sandsynligt at forholdene har været synlig, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.

Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: <i>Pkt. 6.1 Gulvkonstruktion/ -belægning:</i> (K3) Gulvclinke i brusenichen, tæt ved gulvafløbet, fremstår med revner, og er uden fuld vedhæftning – endvidere ses der flere lunkedannelser på gulvklinterne, dog primært tæt ved ”opkanten” og omkring gulvafløbet. Note: Forholdet skyldes en generel forkert håndværksmæssig udførelse omkring gulvafløbet, idet der bl.a. ikke kan skabes fald med en hel klinke – se også pkt. 6.4. <i>Pkt. 6.4 Gulvafløb:</i> (K3) Gulvafløb i brusenichen, er udført forkert, bl.a. slutter afløbsrammen ikke tæt til selve afløbet og til de tilstødende gulvklinter. Note: Løsningen medfører at vandet ikke ledes korrekt til gulvafløbet, og kan derved trænge ind til de omkringliggende konstruktioner.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det nuværende gulvafløb skal ændres, således det kommer i korrekt højde, i forhold til selve gulvklinterne. Den korrekte løsning herpå, er at erstatte det med et nyt. I den forbindelse skal gulvklinterne omkring afløbet fjernes, og afløbet skal hugges fri. Når afløbet er skiftet, skal der nedlægges en ny tilsvarende gulvclinke. Dette vurderes at koste ca. 7.500 kr. Selve udskiftningen af gulvafløbet, vurderes at udgøre ca. 5.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	2. Der er ikke et funktionsdygtigt gulvafløb i bryggers.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	I bryggerset ses der, som i badeværelset, at være udført nyere gulvklinker. I den ene ende af rummet, umiddelbart i nærheden af vaskemaskinen, er der udført et gulvafløb (foto 6). Selve gulvafløbet (med en rist der skal skrues af) er udført korrekt, men kigger man ned i afløbet, ses der liggende en hel del snavs, støv og gamle gipsrester, hvilket tydeligt vil medføre at vand i afløbet, vil have svært ved at løbe væk (foto 7). Der kunne dog ikke konstateres et tilløb, fra evt. vaskemaskinen, til afløbsskålen. Den opstillede vaskemaskine, skønnes at være udført med vandstop.
Ad 2. Konklusion:	Der stilles ikke krav om gulvafløb i et rum med en opstillet vaskemaskine, når bare maskinen er udført med vandstop. Da afløbet er helt tørt, anses det heller ikke for at være i brug for evt. vaskemaskinen, men mere skal ses som en sikring, hvis der skulle ske et overløb fra denne. Hvorvidt der kan løbe vand væk fra afløbet, er ikke afprøvet af skønsmanden.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Huseftersynet omfatter ikke en funktionskontrol af eks. afløbsforholdene, herunder om de virker, med mindre der er tegn på at de har medført synlige skader, eller tegn på skader i øvrigt.

	Betydningen af gulvafløbet skønnes ikke at medføre nogen risiko for det pågældende rum, og der skønnes ikke at være nogen risiko for følgeskader. Det vurderes at der er tale om almindeligt "snavs" eks. fra en ombygning, og det kan ikke fastlægges om omfanget har været på samme niveau, da BB besigtiger forholdene for ca. 17 måneder siden.
Ad. 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport <i>kunne</i> forholdet, som en <i>forbrugeroplysning</i>, have været anført således: (K1) Gulvafløb i bryggers, er fyldt med snavs, og virker tilstoppet. Note: Afløbet er helt tørt, og der ses ikke tilløb fra evt. vaskemaskine eller andet, hvorfor forholdet vurderes at være af mindre betydning, og uden risiko for følgeskader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gulvafløbet skal formodentlig blot renses og gennemspules. Dette vurderes at koste ca. 1.500 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.