

Historie:	Sagen vedrører en ejerlejlighed på ca. 65 m², indrettet i en tidligere fabriksbygning, der er opført i 1930. Huseftersynet blev foretaget den xx xx 2002. Tilstandsrapporten er dateret den xx xx 2002. Klager købte lejligheden den xx xx 2003 med overtagelse den xx xx 2003. Klagen er dateret den xx xx 2004.
Klage:	Køber klager over, at der ved gulvafløbet ved brusenichen er kommet vand ned til lejligheden nedenunder. Købers økonomiske krav er 7.100,- kr. + moms.
Oplysning fra køber:	Køber ved ikke hvornår fabriksbygningen er ombygget til ejerlejligheder. Den tidligere ejer har ladet badeværelset renovere. Den underliggende lejlighed er for nyligt blevet renoveret. I forbindelse med denne renovering blev loftet taget ned og der var vanddryp fra afløbsinstallationen ved gulvafløbet. Ved en vandprøve med brusning ind på kanten i afløbsskålen var der synlig vandgennemsivning. Èt af underboens familiemedlemmer er håndværksmester og udtalte, at der var fejl ved afløbet. Køber fik oplyst, at gulvafløbet burde være karakterangivet med K3. Køber har talt med sælgeren, der var til stede ved huseftersynet. Sælgeren oplyste, at den bygningssagkyndige bankede på alle gulvklinker, men sælgeren mener ikke at afløbsristen blev løftet. Det var håndværksmesteren der på foranledning kontaktede køberens husforsikringsselskab, hvor der er tegnet hus- og grundejerforsikring med rørskadeforsikring. Forsikringsselskabet udtalte angiveligt, at forholdet ikke er dækket med henvisning til, at der var tale om "byggefejl, fejlkonstruktion eller fejlmontering". Afvisningen er ikke fremsat skriftligt. Klager har efterfølgende også talt med forsikringsselskabet og fået samme forklaring og afvisning. Køber bruger brusenichen mindre nu.

	Køber forstår ikke, at gulvafløbets tilstand ikke er nævnt, når det f.eks. er nævnt, at der mangler rosetter ved radiatorstik.
Oplysninger fra den bygningssagkyndige og dennes bisidder:	Angiver at 2 af de fremlagte dokumenter ikke er modtaget (Ankenævnets brev til klager af xx xx 2004 og klagers brev til Ankenævnet af xx xx 2004). Mener at husforsikringsselskabet bør realitetsbehandle sagen som en anmeldelse og afgive skriftlige forklaringer. Erindrer ikke helt den aktuelle gennemgang og om risten blev løftet, men mener det bestemt og plejer i øvrigt altid at løfte riste. Medgiver nu, at gulvafløbet under risten "ikke ser godt ud".
Besigtigelse:	Badeværelset fremtræder nyrenoveret. Gulvrysten ved afløbet i brusenichen kan demonteres let. Gulvafløbet er indbygget i en betonetageadskillelse. Der er mærkbart en afstand mellem gulvafløbsskålen og ristikarm med underlag. Denne "afstand" er fuget med elastisk fugemasse. Der er udbulinger af lægningslag/beton fra klinkegulvet. I afløbsskålen er overskydende sideindløb lukket med stålslutmuffer. Der kan ikke umiddelbart registreres revner i den elastiske fuge, men fugen er noget ujævn og uens. Gulvafløbet ser ikke "pæn ud" indvendigt.
Betragtninger:	Det var tidligere en hyppig udførelse ved gulvafløb, at der ikke er sammenhæng/tætning mellem skål og ristikarm. Tætheden skulle opnås af betonudstøbningen og lignende. Som forbedring blev der ofte forsøgt tætning med elastisk fugemasse. Det samme ser ud til at være tilfældet i den aktuelle sag. Badeværelset ser dog så ny ud, at denne "gammeldags" løsning næppe burde forekomme her. For at være korrekt skal en gulvafløbsskål placeres så højt, at ristikarm med underramme kan nå ned i afløbsskålen med tætning. I det aktuelle tilfælde kan afløbet meget vel alligevel være tæt, når vandlåsen har gennemløb uden tilstopning, men hvis vandlåsen er stoppet eller delvist stoppet, stiger vandspejlet op til samlingen mellem skål og risteramme og vandet siver ud ved utætheder.

	Det forklarer også, at afløbet tilsyneladende ikke lækker vand nu, hvor vandlåsen sandsynligvis er blevet rensset op. Det forklarer måske også, at der først blev registreret gennemsvivning ¾ år efter overtagelse af lejligheden. En periodisk oprensning af vandlåsen havde måske holdt afløbet uden gennemsvivning. Jeg har efterfølgende talt med den håndværker, der har været involveret i sagen og som også har givet overslag på udbedringen. Han fortalte nogenlunde det samme som køberen om forløbet. Han forestiller sig en reparation ved at fjerne klinkegulvet i brusenichen og reparere gulvafløbet med en form for hæveringe og udlægge nye klinker. Han anfører i øvrigt, at der nok ikke er udført vådrumsbehandling af overflader bag klinkebelægninger. Vådrumsbehandling bliver altid brugt nu og skønnes også være almindeligt brug på det tidspunkt, hvor badeværelset blev renoveret. Tilstedeværelsen af vådrumsbehandling kan ikke konstateres ved almindelig besigtigelse.
Tilstandsrapporten:	Tilstandsrapporten nævner ikke noget om fejl ved gulvafløbet.
Konklusion:	Min vurdering efter den ret omhyggelige besigtigelse nu er, at afløbets tilstand indvendigt kunne berettige karakteren UN med en bemærkning om, at der kan være fejl ved samling mellem skål og ristekarm. Karakteren K3 kunne også være relevant med en forsigtig betragtning, idet gulvafløb i en etageadskillelse er en sårbar bygningsdel.
Udbedringsudgifter:	Den anførte pris for reparation på 7.100,- kr. + moms skønnes at være relevant. Dog findes der sandsynligvis renoveringsindsatse til den anvendte gulvafløbstype. Reparation med renoveringsindsats er lidt billigere, men det er ikke altid, at løsningen er velegnet. Der findes også den mulighed at udskifte den elastiske fuge med en ny fuge. Det er en væsentlig lavere udgift og kan sandsynligvis udføres, så det er tæt i mange år.
Anbefaling	Gulvafløb i etageadskillelser bør jævnligt renses ved vandlåsen, så opstuvning undgås.
Bilag:	2 fotosider