

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Ulovlig afløbsinstallation i badeværelset.
Klagers påstand:	Lovliggørelse af afløbsforholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. oplyser, at han har anset badeværelset og bryggerset som ét sammenhængende vådområde, hvorfor der efter hans opfattelse ikke er krav om, at afløbet fra brusenichen sluttes til gulvafløb i samme rum.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syns- og skønsforretningen var det diset, med finregn og +8°C
Øvrige forhold:	Efter overtagelse af huset har K.K. påbegyndt en renovering af bryggerset, som har umiddelbar sammenhæng med det lille badeværelse. Der er herunder foretaget en opstøbning af gulvet i bryggerset, hvorunder afløbet fra "brusenichen" er indstøbt. K.K. har forklaret, at afløbet fra "brusenichen" tidligere var ført over gulvet i bryggerset med tilløb ovenfra til gulvafløbet. Dette er ikke bestridt af B.B. K.K. oplyser, at der efter overtagelsen af ejendommen har været konstateret en skade på afløbet fra gulvafløbet i bryggerset. Kloakken var skredet. Kloakken er udbedret under den almindelige rørskadeforsikring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Ulovlige afløbsforhold.	Huset er opført 19xx. Det lille badeværelse, som tvisten drejer sig om, er opført på et senere tidspunkt. Badeværelset er udskilt fra bryggerset. K.K. kender ikke udførelsetidspunktet, men formoder, at det er sket i midten til slutningen af 1970'erne. Huset var på dette tidspunkt ejet af en person fra hans familiekreds. I badeværelset er monteret en håndvask og en bruser. Afløbene herfra er tilsluttet et gulvafløb i naborummet, som er et bryggers. Der er så stor højdeforskel mellem badeværelsesgulvet og bryggersgulvet, at afløbet har været ført synligt over gulv med afløb fra oven til gulvafløbet, som på besigtigelsestidspunktet har været placeret i et skab – men synligt ifgl. K.K. hvis man åbnede skabslågerne. Ved skønsforretningen var gulvet i en del af bryggerset ændret. Det er hævet ca. 15 cm i forhold til det oprindelige gulv. Der er tale om en "rå" og uafsluttet opstøbning – se foto 2. Afløbet fra badeværelser er i denne forbindelse indstøbt i gulvet. Der er udført nyt gulvafløb i bryggerset, men tilslutningen hertil er ikke forskriftsmæssig. Der er utæthed omkring tilslutningen, men dette er nærværende sag uvedkommende. Badeværelset er ikke udført efter forskrifterne og ikke efter god håndværksmæssig skik. Flisearbejdet er ikke professionelt. Der mangler overhøjde ved dørtrin, der er let bagfald i forhold til afløbet og hjørnefuger er ikke tætte – se foto 4.
Ad 1. Konklusion:	I tilstandsrapporten er nævnt følgende relevante forhold: 9.1 Enkelte hule gulvfliser i lille badeværelse. 9.1 Formodentlig ikke vandtæt betongulv i bryggers. 9.3 Mangelfulde fuger i væghjørner + mellem gulv- og vægfliser, lille badeværelse 9.8. Defekt bord, bryggers.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I afløbsregulativ, DIF, 1964 er der under § 47 nævnt, at afløb fra håndvaske (og dermed også brusenicher), hvor der ikke er selvstændig vandlås skal føres til gulvafløb i samme rum. I SBI-anvisning 96 fra 1974 er i kap. 13 nævnt, at afløb fra håndvaske (og dermed også brusenicher) skal føres til gulvafløb i samme rum. (Formålet med denne

	bestemmelse er, at man skal kunne holde øje med gulvafløbet og reagere, hvis det tilstopper og flyder over). Reglen bør være så indgroet, at når en byggetekniker observerer et brusenicheafløb uden selvstændig vandlås eller et afløb fra håndvask uden selvstændig vandlås, bør det undersøges, til hvilket gulvafløb, afløbet føres. Såfremt det f.eks. sker til et gulvafløb i et andet rum, bør det give en påtale som værende "åbenlyst ulovligt". Forholdet burde være omtalt med karakteren K3, navnlig da det er bemærket i tilstandsrapporten, at gulvet i bryggerset formodentlig ikke er vandtæt. Bruseplaceringen tæt på en dør og uden vandtæt overhøjde ved dørtrinet er ligeledes en fejl, som burde have givet anledning til en bemærkning med karakteren K3. Bagfaldet på gulvet i bruseområdet burde være medtaget med karakter en K1. Det skal dog bemærkes, at det i tilstandsrapporten er nævnt, at fugerne i vådområdet er mangelfulde. Dette giver en indikation af, at der er kritiske skader ved badeværelset.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er som bilag 3 fremlagt et tilbud fra XXXXX VVS A/S. Tilbudet anses for rimeligt. Tilbudet omfatter: Etablering af forskriftsmæssigt afløb: Kr. 13.500 + moms = kr. 16.875 Murer- og flisearbejde: Kr. 16.000 + moms = kr. 20.000 Samlet pris: <u>kr. 36.875,-</u>
Ad1. Forbedringer:	Det nuværende flisearbejde er utidssvarende og ikke professionelt. Det skønnes, at nyt flisearbejde vil være en 90% forbedring. Forbedringsværdien vil således i alt udgøre Kr. 18.000 incl. moms.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været drøftet muligheder for forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger