

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulv afløb i badeværelset (fra bruseniche og under håndvask), i gæstetoilet (under håndvask) og i bryggers er ikke hævet i forbindelse med lægning af flisegulve inden for de senere år. Afløbsristene er ikke placeret over afløb, hvilket giver risiko for vandindtrængen i gulvelementerne. Der henvises til beskrivelsen bilag 4, brev af xx.xx.2004 til den bygningssagkyndige.
Klagers påstand:	Sagen er indklaget for Ankenævnet for Huseftersyn, da klagers husforsikringsselskab, xx A/S har taget forbehold for skader, der måtte forekomme som følge af de forkert udførte gulv afløb, og skaderne vil ikke således ikke blive omfattet af husforsikringen. Køber har, efter at have været forelagt en stort set lydfri tilstandsrapport, budt kr. 50.000,00 over salgsopstillingen. Ønsker dækning af den del af udbedringsomkostningerne, der ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Anslået beløb kr. 28.625,00.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige erklærer, at han må have undladt at besigtige alle gulv afløb, og at han naturligvis, hvis han havde optaget samtlige riste, ville have konstateret fejlene og nævnt dem i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sne.
Øvrige forhold:	Der er tegnet ejerskifteforsikring. Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, xx Forsikring A/S, som har tilbudt at dække et beløb på kr. 27.500,00 – heri indregnet købers selvrisko på kr. 10.000,00. Beløbet er baseret på overslag af xx.xx. 2005 fra muremester xxx på kr. 56.125,00. Skønsmanden kunne ikke ved skønsforretningen få klarlagt, hvad der ligger til grund for størrelsen af dækningsbeløbet.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1. Gulvafløb i badeværelset (fra bruseniche og under håndvask), i gæstetoilet (under håndvask) og i bryggers er ikke hævet i forbindelse med lægning af flisegulve inden for de senere år. Afløbsristene er ikke placeret over afløb, hvilket giver risiko for vandindtrængen i gulvelementerne. Der henvises til beskrivelsen bilag 4, brev af 5/11 2004 til den bygningssagkyndige.	Der kunne konstateres følgende: Efter optagning af afløbsriste kan der konstateres følgende: Den oprindelige gulvopbygning er afsluttet med et lag vinyl, hvor der er monteret dertil egnede gulvafløb (runde). Hvor afslutning langs det oprindelige gulvafløb kan besigtiges synes arbejdet at være udført forskriftsmæssigt korrekt. Der er vandbåret gulvvarmeanlæg i badeværelset. I badeværelset udenfor brusenichen er der siden udlagt et lag klinker på klæbemasse. Under håndvasken er der i klinkebelægningen nedfældet en ramme til afløbsrist, rammen ligger forskudt i forhold til det oprindelige afløb. Der er store mængder fliseklæbemasse mellem vinylbelægningen og riste-rammen. (Foto 1). I brusenichen er der over vinylbelægningen udlagt 2 lag gulvklinker. Mellem rammen til gulvafløbsrist i 1. lag klinker og vinylbelægningen ses der store mængder fliseklæbemasse. Mellem 1. lag klinker og rammen til gulvafløbsrist i 2. lag klinker ses der blotlagt fliseklæbemasse. Det er ikke muligt at konstatere, om riste-rammen i 1. lag klinker er lagt symmetrisk i forhold til det oprindelige gulvafløb, men da riste-rammen er kvadratisk og gulvafløbet cirkulært passer rammen under ingen omstændigheder. Riste-ramme i 2. lag klinker er lagt forskudt i forhold til såvel det oprindelige gulvafløb som til riste-rammen i 1. klinkelag. Foto 2 og 3). I brusenichen er væggene beklædt med fliser, fuger er almindelige flisefuger og der er ikke udført plastisk fugning i hjørne og langs gulv. I gæstetoiletet er der monteret gulvafløb og riste-ramme, der er beregnet for klinkegulve. Afløbet er korrekt udført. (Foto 4). I bryggers er monteret støbejernsafløb med tilgang fra vask og vaskemaskine. Mellem ramme til gulvafløbsrist og gulvafløbsskål er der en afstand på ca. 5 cm., der er udstøbt med beton. Desuden ses der større mængder klinkefugemasse, der er størknet under rammen. (Foto 5 og 6). Måling af fugt i væggene på gangen bag brusehjørnet med indstiksmåler til overflademåling viste en forhøjet fugtprocent op til en højde af ca. 50 cm. over gulv (ca. 22°). Målingen højere oppe på samme vægge viste ca. 11°. Ifølge ejer har sælger oplyst, at badeværelse og gæstetoilet er istandsat ca. 5 år før salg af ejendommen (dvs. ca. 1999).

ad 1 Konklusion:	I badeværelset giver udlægning af klinker på vinyl med fritlagt klæbemasse risiko for vandindtrængen under klinkerne med deraf risiko for løse klinker og nedbrydning af belægningen (klinkerne kan ikke længere hænge ved). De forskudte riste-rammer medfører, at det er umuligt at renholde afløbene. Hvad angår forhøjet fugt i væggene bag brusenichen synes det ikke umiddelbart sandsynligt, at opfugtningen skulle hænge sammen med gulvkonstruktionen. Muligvis er der tale om fugttransport fra fuger i vægbeklædning i brusenichen (klinker med fuger). Hvis der er udført ny flisebeklædning af væggene i forbindelse med badeværelsets istandsættelse omkring 1999 skal i henhold til BRS-98 være udført vådrumsbehandling af væggene, f. eks. Som angivet i anvisning fra By- og Byg Anvisning 200. Der foreligger ingen oplysninger om udførelsen af gulv- og vægbeklædning i badeværelset. I bryggerset medfører det fritlagte betonlag risiko for vandindtrængen i gulvkonstruktionen ved eventuel opstuvning af vand som følge af svigt i kloakanlægget. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at skønsmanden anser denne risiko for begrænset, da der tilsyneladende er god afstand til udløbet fra gulvafløbet og til kloakledningen.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	Gulvafløbene er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Som afløbene under vask, i bruseniche og i bryggers fremtræder skulle de have været nævnt. Hvilken karakter, der skulle anvendes vil skønsmanden ikke påtage sig at bedømme, da det kan være relevant at anvende såvel K1 (hvis det vurderes, at der er tale om en konstruktionsfejl uden yderligere betydning), K2 (hvis det vurderes, at der kan ske skader på gulvbelægningen) og K3 (hvis det vurderes, at der kan komme følgeskader på andre bygningsdele som følge af vandindtrængen). Uanset hvilken karakter, der burde have været anvendt skulle denne være ledsaget af en note, der beskrev eventuelle risici. Der er ikke begået nogen fejl i forbindelse med gulvafløb i gæstetoiletet. Der foreligger ingen oplysninger i tilstandsrapportens ”Sælgers oplysninger” om, at badeværelset er istandsat på det ovenfor nævnte tidspunkt og skønsmanden vurderer derfor ikke, at den bygningssagkyndige har gjort sig skyld i forsømmelse ved ikke at have omtalt manglende plastiske fuger i hjørner af brusenichen. Kun en destruktiv undersøgelse kan vise, hvad årsagen til de opfugtede, omkringliggende vægge ved brusenichen skyldes, men skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige rutinemæssigt burde have foretaget fugtmåling, hvor der er tilgængelige vægge bag brusenichen. Opfugtningen burde i det mindste have givet anledning til karakteren UN.

ad 1 Overslag over udbedrings-udgifter inkl. moms:	Der foreligger et overslag for udbedringer fra murermester xx. Overslaget omfatter så vidt det kan skønnes, såvel badeværelse, gæstetoilet som bryggers. I badeværelset er ikke omtalt, hvad der skal ske med det eksisterende vandbårede gulvvarmeanlæg under det underste (vinyl) -gulv. Da skønsmanden ikke kan bedømme, om man kan ”skrælle” klinkebelaget af uden at beskadige vinylen, anbefales det, at der indhentes et nyt overslag omfattende: Badeværelse: 1. Frihugning/fjernelse af klinker. 2. Nyt gulvafløb (for klinkegulv). 3. Tilstøbning og tætning omkring afløb. 4. Vådramsbehandling omkring gulvafløb. 5. Udlægning af nyt elvarmenet i gulv. 6. Nye gulvklinker og sokkelklinke. 7. Plastiske fuger i hjørne og ved gulv i bruseniche. 8. Bortkørsel og deponering. 9. Eventuel ophugning af beton og tilpropning af varmeledning i gulv. Bryggers: 1. Borthugning af beton og fugemasse. 2. Vandtætningsmembran. 3. Montage af forhøjelsesrammer. 4. Eventuelt ny riste-ramme og gulvafløbsrist. Skønsmanden kan ikke på dette grundlag påtage sig at udarbejde overslag, men afventer nyt overslag.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.