

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovligt gulvafløb. 2. Bagfald på gulv i badeværelset. 3. Utætte fuger i badeværelset. 4. Skade ved loft i badeværelset. 5. Eftergivende gulve og gab mellem gulv og fodlister. 6. Revnet fuge over vinduesparti.
Klagers påstand:	Udbedring af skaderne, herunder betaling af selvrisiko ved skader, der anerkendes af ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Vedrørende pkt. 1 - 4 afvises, at der er tale om åbenlyse ulovligheder. Vedrørende pkt. 5 mener BB, at den af ham anførte karakter K1 er dækkende. Vedrørende pkt. 6 oplyser BB, at han fejlagtig har noteret en revne over et dørparti. Dette skulle have været det tilstødende vinduesparti, hvilket efter BB's opfattelse skulle være klart for selv ikke-sagkyndige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, + 8 °C.
Øvrige forhold:	Ad. 1. Ejerskifteforsikringen har anerkendt udskiftning af gulvafløbet. Ad. 2. Ejerskifteforsikringen har afvist dækning. Ad. 3. Ejerskifteforsikringen har anerkendt omfugning af utætte fuger. Ad. 4,5 og 6. KK afventer svar fra ejerskifteforsikringen. Der er en selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Ulovligt gulvafløb.	Der er i brusenichen anvendt et badekarsafløb. (Foto 2). Dette har aldrig været godkendt til dette formål, men det ses anvendt i mange huse fra 1960'erne og 1970'erne. Det er vanskeligt at oprense, og der opstår let forstoppelse eller nedsat funktion. På det tidspunkt, hvor badeværelset skønnes renoveret – (slut 1980'er – begyndelse 1990'er) måtte der kun anvendes VA-godkendte materialer/ udførelsesmetoder.
Ad 1. Konklusion:	Brusenicheafløbet skal lovliggøres. Der skal monteres et VA-godkendt afløb.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB burde have noteret det ulovlige afløb og medtaget det i rapporten med karakter K3.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af gulvafløb incl. fliser i brusenichen skønnes til Kr. 10.000,-.
Ad. 1. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udskiftning af gulvafløbet.
Ad. 2. Bagfald på gulv.	Gulvet uden for brusenichen har ikke fald mod gulvafløbet. Dette kan svagt fornemmes uden brug af hjælpemidler, men en egentlig konstatering kræver påsprøjtning af vand og/eller anvendelse af vaterpas.
Ad. 2. Konklusion.	Ifgl. BY og BYG anvisning 200, 1. udgave 2001 skal badeværelser under 3,25 m2 anses for vådrum, og her skal også gulvet uden for brusenichen have fald mod gulvafløb. Der er imidlertid enighed om, at badeværelset er renoveret på et tidspunkt, hvor alene BRS85 var gældende. Heraf fremgår under pkt. 4.6.1 , <i>at krav om fald mod gulvafløb ikke gælder, hvor der ikke kan komme vand på gulvet i nævneværdig grad.</i> (Sagens bilag 9). Selve brusenichen er adskilt fra det øvrige badeværelse med en skydevæg af glas. (Foto 3) Der vil således kun komme vand i nævneværdig grad på gulvet i forbindelse med spuling eller kraftig gulvvask. Såfremt badeværelset renoveres på nuværende tidspunkt, bør anvisningerne i BY og BYG anvisning 200 følges.

Ad. 2. Fejl og forsømmelser.	Det kan ikke bebrejdes BB, at han ikke har bemærket det fejlagtige fald på gulvafløbet. Dels er der ikke et præcist krav herom i BRS85, som var gældende på renoveringstidspunktet, og dels er der i ståbi for bygningssagkyndige alene nævnt, at <i>"I rum med gulvafløb skal gulvet i de vandbelastede områder have fald mod afløbet."</i> Rummets indretning gør, at man ikke kan anse gulvet uden for brusenichen for egentlig vandbelastet.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	KK har indhentet tilbud på reparation af badeværelsesgulvet kr. 41.750
Ad. 2. Forbedringer.	Der er tale om en 100% forbedring.
Ad. 3. Utætte fuger.	I forbindelse med spuling af gulvet uden for brusenichen har KK oplevet, at vand trænger ned i kælderen. Fugen mellem gulv og væg er udført som cemetfuge og der er ingen markante revnedannelser. KK har foranlediget gulvet ophugget (foto 4) og det er herunder afdækket, at der tidligere har været et terrazzogulv samt at den tidligere hulkel er afhugget. Dette har fjernet den tidligere tætning mellem gulv og væg. Ved skønsforretningen er der foretaget fugtmåling i gulvet i badeværelset. Der er ingen steder fundet forhøjet fugt.
Ad. 3. Konklusion.	Fugen mellem gulv og væg er utæt. Såfremt badeværelset skal renoveres på nuværende tidspunkt bør forskrifterne i BY og BYG Anvisning 200 følges. Det vil herunder være krævet, at der skal udføres en vådrumsmembran samt en elastisk siliconefuge. Tilsvarende regler var imidlertid ikke gældende på udførelsestidspunktet. En reparation på nuværende tidspunkt vil blot indebære, at der skal udføres en tæt fugning. Der er ingen større risiko for følgeskader. Etageadskillelsen er udført i beton. (Foto 10).
Ad.3 fejl og forsømmelser.	Der har i forbindelse med huseftersynet næppe været tegn på utætte fuger og sælger har intet oplyst herom. Det kan derfor ikke bebrejdes BB, at han ikke har gjort bemærkninger herom. Det har således også krævet et destruktivt indgreb i gulvet for at få fastslået årsagen til skaden.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Udskiftning af fuger skønnes til kr. 4.000,-.

Ad. 3. Forbedringer.	Udskiftning af fugen skønnes at være en 100% forbedring.
Ad. 4. Skade ved loft i badeværelset.	KK har nedtaget listeloftet i badeværelset og har herunder konstateret, at der er overfladeskimmel på de bagvedliggende overflader. (Foto 5). Det er endvidere konstateret, at et tidligere ovenlysvindue er lukket. (Foto 6). Det er oplyst, at der har været hampereb som afslutning mellem vægge og loft.
Ad. 4. Konklusion.	For udførelse af en sikker konstruktion vil det være nødvendigt helt at demontere karmen om det tidligere ovenlysvindue, retablere loft, isolering og dampspærre, afrense skimmel og opsætte nyt loft.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser.	Da det kræver destruktivt indgreb for at afdække skaden og der øjensynligt ikke har været begrundet mistanke om en skjult skade, kan det ikke bebrejdes BB, at der ikke er gjort bemærkninger om loftet.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Udskiftning af loft mv. Kr. 15.000,-
Ad. 4. Forbedringer.	Forbedringen ved udskiftning af loftet skønnes til 50%
Ad. 5. Eftergivende gulv og gab mellem gulv og fodlister.	Ved gulvene er der flere steder markante afstande mellem gulv og fodlister. (Foto 7 og 9). Gulvene er let fjedrende. Etageadskillelsen over kælderen er båret af 175 x 175 mm bjælker pr. ca. 90 cm. Bjælker i denne dimension kan efter nugældende regler anvendes ved spændvidder op til ca. 3,5 meter. Den aktuelle spændvidde er ca. 4 meter. Den øgede spændvidde har medført en nedbøjning i bjælkerne. Bortset fra nedbøjningen skønnes ingen risiko for sammenbrud. Etageadskillelsen har da også holdt i ca. 70 år.
Ad. 5 Konklusion.	På dette punkt adskiller huset sig ikke negativt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme årgang og med samme byggesæt. En udbedring af konstruktive årsager skønnes derfor unødvendig.
Ad. 5 Fejl og forsømmelser.	BB har taget forbehold for gulve i stueetagen, idet disse var dækkede af tæpper. Det er således ikke muligt at afgøre om afstanden mellem gulve og fodlister har været muligt at konstatere ved huseftersynet. Da der imidlertid ikke skønnes større risiko ved konstruktionen, er der intet at bebrejde BB.

Ad. 6 Revnet fuge over vinduesparti.	Over vinduespartiet i stuen er fugen i muren revnet. (Foto 12.) Skadebilledet tyder på tæring i den indmurede ståldrager over vinduet.
Ad. 6. Konklusion.	Det skønnes nødvendigt at udskifte den bærende konstruktion over vinduet.
Ad. 6. fejl og forsømmelser.	BB har i tilstandsrapporten anført: <i>3.1 Facader/ Gavle K2. Der er en vandret revne i fugen over dørpartiet mod baghaven. Dette giver risiko for, at vand trænger ind og tærer den indmurede jernbjælke.</i> Det er en fejl, at BB har fejlbenævnt placeringen. Der er ingen revnedannelser i murværket over dørpartiet, men revnen findes over vinduespartiet. Bortset fra dette, er skaden korrekt beskrevet. Ud fra tilstandsrapporten og de supplerende bemærkninger i bilag 2 har KK været opmærksom på, at der er beskrevet en alvorlig skade ved murværket, men KK har tilsyneladende undladt at rette henvendelse til BB for at få skaden og placeringen nærmere beskrevet. Det er således skønsmandens opfattelse, at den fejlagtige beskrivelse af skadestedet ligger i grænseområdet mellem "hændeligt uheld" og "simpel uagtsomhed", samt at KK må bære risikoen eller en del heraf for ikke at have søgt skaden og dens placering nærmere belyst.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl.moms.	Udskiftning af bærende stålbjælke/ ståltegl over stuevindue. Kr. 20.000,-
Ad 6. Forbedringer.	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udskiftningen af ståldrageren.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger