

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 9061

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er diverse revner i gulvfliser, hvilket ikke er anført i tilstandsrapporten, ligesom der er fast fuge i brusenichen. 2. Gulv afløb udenfor brusenichen ligger i niveau med gulvet og mangler således et fald. (Pkt. 9 og 10)
Klagers påstand:	Klagers advokat har fremsendt 2 breve til indklage, hvor nævnte klagepunkter er oplyst. Klagers advokat har endvidere i brev til Ankenævnet for Huseftersyn, på sin klient vegne, oplyst et krav til opgørelse på kr. 20.000 til 30.000.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Klager har i brev oplyst følgende: De nævnte forhold, som klageren gør gældende, er ganske rigtigt ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Ved besigtigelsen i forbindelse med huseftersynet, blev de påklagede forhold ikke fundet og jeg har ikke foretaget yderligere besigtigelse, hvorfor jeg ikke har nogen konkret kommentar til punkterne.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Let skyet, vind ca. 7 sek./m. Temperatur ca. 20 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Revner i gulvklinker: Fotos: 3 til 7.	Tynde revner i ca. 9 gulvklinker udenfor brusenichen. Revnerne findes fra håndvaske afløbet, ført ned i gulv under det væghængte vaskeskab, og hen til hjørnet af brusenichens afgrænsning. Der er ingen revner i brusenichen, som er afgrænset med aluminiumsskinne og elastisk fuge. Den omtalte "faste fuge" i brusenichen er udført som mørtelfuge rundt langs gulv og vægge i brusenichen. Gulvarealet i badeværelset er i alt ca. 3,2 m ² .
Ad.1. Konklusion:	Revnerne er meget tynde og skønnes opstået ved at afløbsledning fra håndvasken ligger tæt på gulvoverfladen på det første stykke hen mod afløbet i brusenichen. Revnerne er så tynde, at der næppe vil kunne trænge vand ned gennem dem. Mørtelfugerne mellem klinkerne er mere "utætte". Mørtelfugerne rundt langs gulv og vægge i brusenichen er uden revner. Der er ingen krav om, at der skal være udført elastiske fuger rundt langs gulv og vægge i brusenicher.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Det må skønnes, at de tynde revner, eller en del af de tynde revner, har været til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet først på året. Derfor vil det være mest korrekt, at revnerne var blevet beskrevet i indklagedes tilstandsrapport med en karakter som K1. Selv om hele gulvet i et badeværelse betegnes vådzone, vil karakteren K3 være for høj, idet de tynde revner ikke udgør nogen risiko for evt. vand-/fugtskader, som f. eks. mørtelfugerne i klinkegulvet vil gøre. Der skønnes ikke anvendt vådrumsmembran, idet badeværelse vurderes renoveret for ca. 15 – 20 år siden. Indklagede har kun udvist mindre forsømmelse ved ikke at nævne revnerne.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En udbedring af revnerne vil omfatte udskiftning af samtlige gulvklinker, idet de eksisterende ikke forventes at kunne skaffes mere. Endvidere bør afløbsledning fra håndvasken placeres dybere i betonunderlaget og el-gulvvarmen skal påregnes fornyet. En samlet udgift anslås til ca. kr. 25.000,00
Ad.1. Forbedringer:	Forbedring udgør ca. 50 % af ovennævnte udgift.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har været forsøgt, men lykkedes ikke.

Ad.2. Gulvafløb udenfor bruseniche er uden fald m.m.: Fotos: 3 og 6.	Det lille gulvafløb udenfor brusenichen ligger delvist skjult under det væghængte skab med håndvask. Afløbet ligger ca. 1 mm over omgivende klinkegulv. Gulvafløbet er tilsluttet afløbsledning fra håndvask, der fører mod brusenichens gulvafløb. Der er ikke udført fald hen mod det lille afløb.
Ad.2. Konklusion:	For gulvafløb i den belastede del skal der være fald mod afløbet. Der henvises til bl.a. Bygningsreglement for småhuse 98 (BR-S 98) afsnit 4.6.1.c. Omtalte gulvafløb ligger udenfor den vandbelastede del af rummet, hvor der ikke kræves noget fald.
Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ikke udvist forsømmelse ved ikke at omtale det manglende fald.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Ikke aktuelt.
Ad.2. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.