

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11044

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget torsdag d. 1. december 2011 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 13.30.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. At der i tilstandsrapporten ikke er omtalt, at der i stue, gang/ entre, samt to børneværelser forekommer 5 stk. lampeudtag i skillevæggene, som delvist er dækket af trælofter. Herudover mangler der et dæksel på et lampeudtag i skillevæg i børneværelse, som ej heller er nævnt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	I stue, gang/ entre samt i 2 børneværelser er de lampeudtag, som forefindes i skillevægge, delvist tildækket af nedsænket loft og skyggeliste. Derved er lampeudtaget ikke tilgængeligt og kan ikke benyttes. KK har inden syns- og skønsmanden og skønsforretningen haft en korrespondance med BB, hvor der bla. er fremsendt uddrag fra Stærkstrømsbekendtgørelsen. Forholdet vedr. de delvist tildækkede lampeudtag i skillevæggene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, som er udarbejdet af BB. KK's påstand er, at forholdet vedr. de delvist tildækkede lampeudtag ikke er lovlige og skulle have været anført i tilstandsrapporten. KK's krav overfor BB er, at de 5 lampeudtag flyttes ned i vægge, så de er tilgængelige. KK har indhentet tilbud fra el-installatør for flytning af 5 stk. lampeudtag i skillevægge. Pris kr. 24.968,75 inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB havde i forbindelse med syns- og skønsforretningen ikke yderligere bemærkninger til klagepunktet end de, der tidligere har været anført i den korrespondance, der har været ført inden afholdelse af nærværende syns- og skønsforretning. BB har af brev d. 27. april 2011 til Disciplinær- og Klagenævnet ikke afvist, at det er et krav, som gør KK erstatningsberettiget, men har udbedt sig en yderlig præcisering af de punkter i Stærkstrømsbekendtgørelsen, som KK

	henviser til. BB har efter modtagelse af klage besigtiget forholdet og har efterfølgende fremsendt et løsningsforslag. BB foreslår, at skyggelister gøres demonterbare ved lofter, således at det er muligt at afmontere dækslet på lampeudtaget i skillevæggen. Pris kr. 1.225,00 inkl. moms. BB fastholder, at dette løsningsforslag er tilstrækkelig for udbedring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var skyet med regn og diset vejr. Temperaturen var ca. 7-8 grader og med svag vind (5-7 meter pr sekund) fra SV.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden vist rundt indvendig i boligen og forevist de 5 lampeudtag. Sagens parter var enige om, at det var de fem anviste lampeudtag, klagen omhandlede. I henholdsvis stue, gang/ entre samt to børneværelser kunne der konstateres nedsænkede lofter, udført i profilbrædder. De nedsænkede lofter og skyggelister ses at dække ca. halvdelen af lampeudtagets dæksel ved det ene lampeudtag i stue samt ved de to lampeudtag i børneværelserne. Ved det andet lampeudtag i stuen og ved lampeudtag i gang/ entre var lampeudtaget dækket ca. 1/3 af loft og skyggeliste. I børneværelse kunne der registreres manglende dæksel på lampeudtaget.
Ad 1. Konklusion:	I Stærkstrømsbekendtgørelsen, afsnit 6 "Elektriske installationer" kap. 526.3 er følgende anført: <i>"Alle forbindelser skal være tilgængelige for inspektion, kontrol og vedligeholdelse, med følgende undtagelser:</i> <i>• Samlinger på kabler i jord.</i> <i>• Tilstøbte eller indkapslede samlinger (f.eks. med krympemuffer).</i> <i>• Forbindelser mellem den kolde ledning og varmeelementet i loft- og gulvvarmeanlæg og varmekabler."</i> Det er syns- og skønsmandens vurdering, at

	forholdet, som er anført i Stærkstrømsbekendtgørelsen, afsnit 6 "Elektriske installationer" kap. 526.3 vedr. tilgængelighed, ikke er opfyldt, hvad angår det ene lampeudtag i stuen og de to lampeudtag i børneværelserne, men vil kun opnås, hvis lampeudtag flyttes. Hvad angår de to sidste lampeudtag i henholdsvis gang/ entre og stue vurderes det muligt at etablere tilgængelighed ved blot at gøre skyggelisten demonterbar. I Stærkstrømsbekendtgørelsen, afsnit 6 "Elektriske installationer" kap 526.1 er følgende anført: <i>"Forbindelser mellem ledere indbyrdes og mellem ledere og andet materiel skal give varig og holdbar elektrisk kontakt samt have tilstrækkelig mekanisk styrke.</i> <i>Forbindelser skal udføres i egnede kapslinger, der giver tilstrækkelig mekanisk beskyttelse."</i> I børneværelse er der et lampeudtag, som ikke er afskærmet og sikret, hvilket vil kunne opnås ved montering af dæksel, når lampeudtaget flyttes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at forholdene vedr. de ikke tilgængelige lampeudtag (henholdsvis et stk. i stue og 2 stk. i børneværelser) samt det ikke tilstrækkeligt afskærmede lampeudtag burde have været anført i tilstandsrapporten under litra A kap. 11.1 Andet: "Indvendige el-installationer" med en karakter "K3". I "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige" kap. 3 stk. 4.06 er der anvist eksempler på, hvor karakter K3 bør anføres: • <i>"El-installationer, hvor der er mulighed for at komme i berøring med strømførende dele og/ eller de er åbenbart ulovlige.</i> • <i>Konstruktioner, som direkte eller</i>

	<i>indirekte kan forvolde personskade, og som er åbenbar og visuel.”</i> Der er syns- og skønsmandens vurdering, at disse to forhold er åbenbart ulovlige, og hvad angår manglende dæksel på lampeudtag, vil denne mangel kunne forvolde personskade. Derimod er det syns- og skønsmandens vurdering, at de to sidste lampeudtag i henholdsvis stue og gang/ entre, som er tilgængelige ved blot at fjerne skyggelisten, vil kunne anføres med en K1 bemærkning i tilstandsrapporten, da disse umiddelbart er tilgængelige jf. Stærkstrømsbekendtgørelsen, afsnit 6 ”Elektriske installationer” kap. 526.3, men som dog kræver lidt mere arbejde end forventet, inden lampeudtaget kan benyttes i form af demontering af skyggeliste.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For flytning af 5 lampeudtag er det syns- og skønsmandens vurdering, at arbejdet kan udføres for kr. 26.000,- inkl. moms. Denne pris er inkl. efterfølgende reparation i form af murer- og malerarbejde. For flytning af 3 lampeudtag er det syns- og skønsmandens vurdering, at arbejdet kan udføres for kr. 17.500,- inkl. moms. Denne pris er inkl. efterfølgende reparation i form af murer- og malerarbejde.
Ad 1. Forbedringer:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke sker en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmændene forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	

