

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 13031

Besigtigelsesdato:	25.04.2013
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende bemærkninger til synlige fejl på el-installationer. 2. Manglende brug af karakteren UN på el-installationer.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at alle relevante forhold vedrørende el-installationer fremgår af tilstandsrapporten. Klager mener herudover, at de manglende oplysninger ville have haft indflydelse på prisdannelsen af ejendommen, hvis de var fremgået af rapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige henviser til, at forhold omkring el-installationer er behandlet efter reglerne i den ordning for tilstandsrapportering, der var gældende før 01.05.2012. I forhold til denne forudsætning mener den sagkyndige ikke, at der er mangler i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende bemærkninger til synlige fejl på el-installationer.	1. I stuen kunne der konstateres et ubeskyttet loftudtag. Foto 1. 2. I fjernsynsstuen kunne konstateres en løs installation, der fortsætter i skjult hulrum over loftsbeklædning. Foto 2. 3. I værelse i kælder kunne konstateres en løs og fri omformerinstallation, placeret i tilgængeligt skab på væggen. Foto 3. 4. I kælderen kunne der konstateres flere uautoriserede tilslutninger af ledninger til faste installationer. Foto 4, 5, 7 og 10. 5. I et underskab i kælderen, kunne der konstateres en ikke fastgjort afbryder samt ikke fastgjorte kabler i en kraftinstallation. Foto 6. 6. I kælderen kunne der konstateres en ikke let tilgængelig samledåse, foto 8, samt ikke let tilgængelig tavleinstallation, foto 9. (Se også foto 005 i bilag 2, der viser installationen som den var ved den sagkyndiges gennemgang). 7. I kælderen kunne der konstateres en del ikke fastgjorte kabler. Eksempler herpå ses på foto 11, 12, 13, 14 og 15. 8. I terræn ved åben terrasse kunne der konstateres ikke fastgjorte dåser og kabler samt ubeskyttede kabler i jord og over terræn. Foto nr. 16, 17 og 18.
Ad 1. Konklusion:	Som det fremgår af ovenstående punkter, er en del af husets synlige installationer ikke udført korrekt og bærer præg af at være udført af personer uden autorisation. I tilstandsrapport xx er sælgers oplysninger ikke udfyldt. Af den forudgående rapport xx, dateret 06.01.2011 og udført af samme sagkyndige for samme ejer, fremgår det at ingen el-installationer er udført af personer uden autorisation.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at ovenstående punkter 1 – 8 ikke er behandlet i tilstandsrapporten. Punkterne 1, 3, 5, 7 og 8 burde være karakteriserede med K3 på grund af risiko

	for personfare, medens punkterne 2, 4 og 6 burde være tildelt karakteren K1. Herudover burde ejerens oplysning om, at ingen el-installationer er udført af ikke autoriserede personer være kommenteret i rapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af de under punkterne 1 – 8 nævnte forhold skønnes at kunne udføres for ca. 20.000 kr. inklusive moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes ikke at udbedringen medfører forbedringer i forhold til en forventelig og lovlig installation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende brug af karakteren UN på el-installationer.	Karakteren UN er ikke anvendt i hverken tilstandsrapport xx eller xx i forhold til el-installationer.
Ad 2. Konklusion:	Den konstaterede tilstand på den synlige del af el-installationen, jvf. klagepunkt 1, burde give anledning til skepsis overfor den ikke synlige del af installationen. Da huseftersynsordningen indtil 1. maj 2012 ikke indeholdt mulighed for adskillelse af dele af el-installationen for nærmere undersøgelse, burde denne skepsis i forhold til den ikke synlige del af installationen være behandlet verbalt i rapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Baseret på de blotlagte forhold i den synlige del af installationen, burde den ikke synlige del af el-installationen være forsynet med karakteren UN. Karakteren kunne begrundes med en formodning om, at den skjulte del af installationen ligeledes kunne indeholde ikke lovlige og/eller ikke håndværksmæssige korrekte forhold.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Prissætning af eventuelle skader og mangler på den skjulte del af installationen kan principielt først ske, når nærmere undersøgelser foreligger. Tages der udgangspunkt i el-installationsrapporten nr. xx af 27.10.2012, udført af xx, skønnes det, at den skjulte del af installationen kan udbedres for yderligere ca. 25.000 kr. inkl. moms i tillæg til de under Ad 1 anførte ca. 20.000 kr. inkl. moms for den synlige del af installationen.
Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes ikke at udbedringen medfører forbedringer i forhold til en forventelig og lovlig installation.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.