

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13070

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 3. September 2013 kl. 11:00
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.)	
Tilstede 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):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad 1. Ulovlig VVS-installationer. Blandingsbatteri på 1. sal er tilsluttet med slange og afløb fra håndvaske på 1. sal og i stueetagen er interimistisk udført og er ikke tilsluttet afløbsinstallationen med korrekte overgangsstykker. Ad 2. Synlig fejl ved el-installationen ved nedhængt loft.								
Klagers påstand:	K.K. klager over, at B.B ikke har nævnt Ad 1 og Ad 2 i tilstandsrapporten. K.K. mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af B.B. K.K. har ejerskifteforsikring ved xx, som har anerkendt skaderne. Ad1. K.K.'s krav er for udbedring af ulovlig VVS inklusiv tømrerarbejde og malerarbejde i alt kr. 13.968.- inkl. moms. Ad2. Udbedring af ulovlig el-installation i køkken/alrum og spot i tagetagen. <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">El-arbejder</td><td style="text-align: right;">kr. 25.000,00</td></tr> <tr> <td>Tømrerarbejde</td><td style="text-align: right;">kr. 52.178,75</td></tr> <tr> <td>Malerarbejde</td><td style="text-align: right;">kr. 12.500,00</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">kr. 89.678,75</td></tr> </table> K.K.'s krav er betaling af selvriskoen på kr. 30.000,- Efter gennemgang af klagepunkterne oplyser K.K., der selv er el-installatør, at klagepunkt Ad 2 udgår, da K.K. mener at B.B. ikke har haft mulighed for at se de skjulte fejl ved el-installationen.	El-arbejder	kr. 25.000,00	Tømrerarbejde	kr. 52.178,75	Malerarbejde	kr. 12.500,00	I alt	kr. 89.678,75
El-arbejder	kr. 25.000,00								
Tømrerarbejde	kr. 52.178,75								
Malerarbejde	kr. 12.500,00								
I alt	kr. 89.678,75								
Den bygnings-sagkyndiges forklaring:	B.B. erkender at de ulovlige VVS-installationer burde have været med i tilstandsrapporten. B.B. har ingen kommentarer til el-installationerne.								
Vejret på besigtigelses-tidspunktet:	Skyet.								
Øvrige forhold:	Ingen								

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Ejendommen er en 1½-plans villa opført i 1950. Foto nr. 1. Ad1. Ulovlig VVS-installationer Ved besigtigelse kunne der i toiletrum på 1. sal konstateres, at blandingsbatteri til håndvasken er tilsluttet vandinstallationen med slange og at afløb fra håndvask er interimistisk udført med slange og koblet direkte på faldstammen ved boring af hul og interimistisk tætning. Foto nr. 2. I badeværelse i stueetagen kunne der konstateres interimistisk tilslutning af 2 håndvaske og utætheder ved det ene afløb. Foto nr. 3.
Ad 1. Konklusion:	De ulovlige VVS-installationer bør udbedres hurtigst muligt, idet der kan konstateres utætheder ved afløbsinstallationerne. Slangen fra vandinstallationen til blandingsbatteriet bør skiftes straks, da der kan være fare for slangebrud med heraf følgende skader.
Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens opfattelse har ovennævnte forhold været til stede ved B.B.'s udarbejdelse af TR af 26-01-2010. Det er en fejl at B.B. ikke har medtaget de ulovlige VVS-installationer. B.B. skulle under pkt. 10.0 VVS-installationer have med karakteren K3 beskrevet de ulovlige afløbsinstallationer under pkt. 10.3 og den interimistiske vandtilslutning under pkt. 10.1. B.B. har under pkt. 10.1 Vandinstallationer med karakteren K0 beskrevet: <i>Kun kold vand i toilettet på 1. sal.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af ulovlig VVS-installationer inkl. tømrerarbejde og malerarbejde i alt kr. 13.968. - inkl. moms, svarende til K.K.'s krav.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, da der tale om reparation og udbedring af overset forhold.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser	B.B. erkender at skaderne burde være beskrevet i tilstandsrapporten og tilbyder at betale udbedringsomkostningerne på kr. 13.968.- inkl. moms. B.B. tilbyder at K.K. kan sende faktura fra udbedringsarbejderne direkte til B.B.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen
Ad 2.	Synlig fejl ved el-installationen ved nedhængt loft. I stue og køkken kunne de ulovlige installationer ikke besigtiges, da disse var dækket af loftudtag og loftdåse Foto nr. 3 og 4. I loftrum over værelse mod øst kan der konstateres at transformator er tilsluttet den faste installation med blød ledning og at ledning fra transformator, som forsyner belysning monteret i loft, er samlet med samlemuffe. Foto nr. 5.
Ad 1. Konklusion:	Det kan ikke afgøres om det har været muligt at besigtige de ulovlige el-installationer. Meget tyder på at der har været monteret loftafslutning ved de forsænkede lofter i køkken og stue og at el-forsyningen til loftbelysningen har været skjult i isoleringen. De skjulte installationer er ikke gennemgået. Under punkt 7.11 El-installationer i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er beskrevet følgende: Installationerne skal ikke afprøves eller åbnes og det er ikke tilladt for den bygningssagkyndige at lette dæksler mm. Eftersynet er visuelt uden indgreb i installationen. Bygningsgennemgangen omfatter eftersyn af, om der er åbenbare, ulovlige installationer, som visuelt ikke overholder gældende regler. Det kan være "bløde" ledninger, der synligt indgår i de faste installationer samt installationer, der visuelt ikke er afskærmet korrekt. Eftersynet omfatter derfor kun skader eller tegn på skader på installationerne, der var muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen.
Fejl og forsømmelser:	Ingen
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	K.K. frafalder kravet.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen