

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. El-installationer i garage 2. El-installationer over listelofter 3. Inddækning ved skorsten 4. Tagrender 5. Garagetag 6. Gulvafløb i badeværelse
Klagers påstand:	Ad. 1: El-installationer i garage er ikke udført efter stærkstrømsbekendtgørelsen. Ad. 2: El-installationer over forsænkede lofter ikke er udført i h.t. stærkstrømsbekendtgørelsen. Ad. 3: Inddækning ved skorsten er ikke udført håndværksmæssig korrekt. Ad 4: Samlestykker på tagrender er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Ad. 5: Garagetaget er ikke udført håndværksmæssig korrekt. Ad. 6: Afløb i badeværelse er ikke udført håndværksmæssig korrekt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	På syns- og skønsmandens foranledning besvarede BH at det var korrekt at BH først hørte om sagen en uge efter at der havde været afholdt syns- og skønsforretning under retten i _____. På syns- og skønsmandens foranledning besvarede BH at han hverken har erkendt eller afvist klagepunkterne, men har tilbudt klager et kulancebeløb på 9.000,00 kr. BH har ikke kommenteret de enkelte klagepunkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart vejr og solskin
Øvrige forhold:	Klager har p.t. en løbende retssag mod sælger. Denne retssag afventer nærværende ankesags afgørelse, førend den afsluttes. På denne baggrund har nærværende syns- og skønsmand vurderet at forligsdrøftelser om punkterne ikke vil være aktuel.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. El-installationer i garage er ikke udført efter stærkstrømsbekendtgørelsen (se foto 2 og erklæringsbilag 4)	Syns- og skønsmanden konstaterede at der nu er udført en ny installation, der følger stærkstrømsbekendtgørelsen.
Ad 1. Konklusion:	I tilstandsrapportens sælgeroplysninger er anført at installationer i garage er udført af personer uden autorisation. BH's gennemgang har ikke givet bemærkninger i tilstandsrapporten. Ved forevisning af fotos fra den retslige syns- og skønsforretning (erklæringsbilag 4) kunne det ses at der tidligere har været installation, der ikke har fulgt stærkstrømsbekendtgørelsen og nærværende syns- og skønsmand vurderer at manglen har været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten..
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BH burde have noteret installationerne i garagen som værende i strid, med stærkstrømsbekendtgørelsen. Klager har dog været advaret, da sælger har oplyst at installationerne i garagen er udført af person uden autorisation.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af installationer i garagen er udført, og sælger oplyste under nærværende syns- og skønsforretning, at det der er udført er en mere omfattende installation end den der var på salgstidspunktet. Dette blev ikke modsagt af klager. Vurderingen af "lovliggørelsen" skønnes til 3000 kr inkl. moms
Ad1. Forbedringer:	Hele den nye installation kan vurderes som forbedring. Lovliggørelse kunne have bestået i at nedtage de "uautoriserede" installationer,
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. El-installationer over forsænkede lofter er ikke udført efter stærkstrømsbekendtgørelsen (se foto 3)	Dæksler var demonteret flere steder således at det kunne konstateres at der ikke var monteret "fiskningsringe"
Ad 2. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer at forholdet har været til stede ved salget. Løsningen strider mod stærkstrømsbekendtgørelsen, men det vurderes af nærværende syns- og skønsmand at der ikke er større risiko end den der er i gamle kontakter med underlag af træ.
Ad. 2: Fejl og forsømmelser.	Ingen I h.t. håndbog for bygningskyndige (ståbi kapitel 11. side 7) skal den bygningskyndige ikke begynde at afmontere dæksler for at kontrollere underliggende ting
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. Moms :	Syns- og skønsmanden vurderer at fiskningsringe vil kunne monteres for ca.. 2500 kr inkl. moms
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Inddækning ved skorsten er ikke udført håndværksmæssig korrekt. (se foto 4 og erklæringsbilag 5)	Det kunne konstateres at klager har bragt forholdet i orden. Klagers advokat fremførte at dette var sket først og fremmest for at sikre huset. Ved forevisning af fotos fra den retslige syns- og skønserklæring (erklæringsbilag 5) kunne det ses at der var udført ikke håndværksmæssige inddækninger.
Ad. 3. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer at forholdet var til stede på salgstidspunktet, og svagheden måtte være kendt af sælger og efter erklæringsbilag 5 ville den være mulig at se for BB selvom denne kun står på terræn og syner skorstenen.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Sælger har ikke oplyst om utætheder i tilstandsrapportens pkt. 8.1-8.3 og BB har ingen skadesangivelse på skorsten i tilstandsrapportens pkt. 8.16 skorsten.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. Moms :	Udbedring har fundet sted. Det vurderes at afhjælpningsudgiften vil være ca. 5000 kr inkl. moms.
Ad.3. Forbedringer:	Det vurderes ud fra erklæringsbilag 5 at den udførte reparation dækker over den oprindelige inddækning ved husets opførelse i 1977. Ud fra en levetidsbetragtning må udbedringen betragtes som 80% forbedring.
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 4. Samlestykker på tagrender er ikke udført håndværksmæssig korrekt. (se foto 5)	Det kunne konstateres at flere samlinger var blevet udbedret af klager. Tilstandsrapporten angiver under pkt. 8.3: <i>Tagrendesamling over terrasse er itu</i> Ved det retslige syn- og skøn blev der konstateret én dårlig samling – den samme som nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 4. Konklusion:	Tilstandsrapporten angiver én dårlig tagrendesamling, men der er skiftet flere.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen umiddelbare. Syns- og skønsmanden kan ikke mere end 3 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse afgøre om der har være flere utætheder end den i tilstandsrapporten omtalte.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. Moms :	Forholdet er blevet udbedret af klager. Nærværende syns- og skønsmand vurderer at udbedring af den utætte samling vil kunne udføres for 1.000,00 kr inkl. moms.
Ad. 4. Forbedringer:	Ud fra en levetidsbetragtning må 80% af udbedringsudgiften betragtes som forbedring.
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad. 4. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Garagetaget er ikke udført håndværksmæssig korrekt. (se foto 6 og 7)	Inddækning mod hovedhus er ikke udført håndværksmæssig korrekt . Metalpladers skrå afslutning er ikke udført håndværksmæssig korrekt og leder vand mod inddækning i stedet for ned ad taget. Metalpladesamlinger midt på taget har ikke korrekt overlæg og er blevet tætnet med fugemasse.
Ad. 5. Konklusion:	Tilstandsrapporten har ingen skadesangivelser for garagebygningens tag. I skødets pkt. §4 står: <i>Sælger sørger for at færdiggøre garagetaget mod gavl inden overtagelsesdagen.</i> Syns- og skønsmanden konkluderer at sælger har forsøgt at udbedre skaden som aftalt ved købet, men udbedringen har ikke været håndværksmæssig forsvarlig udført.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	BB burde have angivet skaderne på garagetaget.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. Moms :	Udførelse af inddækning af f. eks. zink, der føres ind i murværksrille og som tilsluttes tæt til underside af profilerede metalplader vurderes af nærværende syns- og skønsmand til at kunne udbedres for 7.500,00 kr inkl. moms..
Ad. 5. Forbedringer:	Syns- og skønsmanden vurderer er der ved en ny tagbelægning, som der her er tale om ikke er nogen forbedringsværdi.
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Afløb i badeværelse er ikke udført håndværksmæssig korrekt. (se foto 8 og 9)	Gulvklinter ligger oven på et afretningslag (evt. gl. støbt gulv) Afløbsristen er placeret i en udsparring i klinterne således er der en afløbssump mellem klinter, og hvor risten ligger oven på afløbssumpens bund, men ikke dækker fuldt over sumpens areal.
Ad. 6. Konklusion:	Vand løber til afløbssumpen, hvor der normalt vil være stående vand mellem sumpens sider og afløbsristens sider. Herved kan betonafretningslaget opfuges. Ved opstuvning i afløbet vil vand kunne opfuge afretningslaget mellem afløbsristen og afløbsskålen. I afretningslaget er ligeledes udført sideindløb, hvor et sådant skal indføres i selve gulvafløbsskålen.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke anført skader vedrørende gulvafløb. Afløbsristens indbygningsmetode kan umiddelbart konstateres.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. Moms :	Udbedring vil betyde demontering af baderumsmøbler, opbrydning af klinkegulv, montering af korrekt afløbsskål og korrekt montering af sideindløb samt retablering af klinter og genmontering af baderumsmøbler. Nærværende syns- og skønsmand vurderer at dette kan udføres for 8.000,00 kr inkl. moms.
Ad. 6. Forbedringer:	Syns- og skønsmanden vurderer med hensyn til badeværelsets hidtidige brug og den årrække, det har fungeret at forbedringsværdien vil være ca. 33 %.
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 6. Eventuelt	