

Skønsmandens erklæring

- Oversigt over klagepunkter: 1 Ulovlige elinstallationer
2 Defekt afløb fra badeværelse.
- Klagers påstand: Der burde have været bemærkninger om elinstallationerne i tilstandsrapporten.
Det samme for afløbet fra badeværelset.
- Den bygningssagkyndiges forklaring: Har ikke konstateret åbenlyse fejl. Forholdene var skjult med rosetter og opmagasineringer.
Er først blevet gjort opmærksom på forholdene efter købet og efter eltjek.
- Vejret på besigtigelsestidspunktet: Tørt vejr.
- Klagepunkter: Der kunne konstateres følgende:**
- Ad. pkt. 1: Der kunne mange steder konstateres mange synlige ulovlige elinstallationer både indv. og udv. Installationerne bærer meget præg af "selv byg". Se fotos på dele af disse elinstallationer. Enkelte eller en del installationer har på besigtigelsestidspunktet givet vis været skjult eller ikke umiddelbart været visuelt konstaterbare p.g.a. div. opmagasineringer i kælderen.
- Ad. pkt. 1 – fejl og forsømmelser: Den bygningssagkyndige kunne og burde have konstateret ulovlige elinstallationer og bemærket det i tilstandsrapporten.
- Ad. pkt. 2: Ved skønmødet blev det oplyst, at der ved brug af badekar og delvis håndvask trænger vand ud i gennem kælderloft ved siden af faldstamme. Det blev oplyst fra køber, at kælderloftet omkring faldstammen oprindeligt var mørkt og at kælderloftet siden er malet.
På kælderloftet omkring faldstammen kunne der nu ses mindre fugtskjolder og mindre malerafskalning.
- Ad. pkt. 2 – forsømmelser: Det må antages, at der er en skjult utæthed ved afløbsrørene i etageadskillelsen. Den bygningssagkyndige kunne ikke have konstateret utætheden direkte, men måske have bemærket misfarvning/mørkfarvning på kælderloft omkring faldstammen.

Forligsdrøftelser:

Efter gennemgangen blev forholdene drøftet og den bygningssagkyndige udtalte, at han burde have konstateret og noteret en del af de mange ulovlige elinstallationer. Den bygningssagkyndige var indstillet på at deltage i udbedringen af fejlene. Efter nærmere betænkningstid har parterne efter syns- og skønsrådet i enighed overfor syns- og skønsmanden tilsluttet sig et forlig, hvor den bygningssagkyndige til fuld og endelig afgørelse til køber betaler kr. 28.500,- incl. moms. Se kopi af skrivelse af xx.xx.2004 fra xxxxxxxxxxxxxx til den bygningssagkyndige.