

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. El-installationer
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene og karakteren K1 korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener, at der er et misvisende forhold mellem karakter og tekst. Klager mener, at den bygningssagkyndige burde dække alle udgifter til udbedring i forbindelse med forholdet, idet klager ikke havde regnet med, at der skulle ofres større beløb til udbedring af el-installationer og disses følgevirkninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige ønskede ikke at deltage i synsforretningen, hvorfor der ikke foreligger en forklaring fra denne. Repræsentanten fra xxxxx Forsikring A/S mødte ikke op som aftalt til synsforretningen. Skønsmanden kontaktede xxxxxxxx fra xxxxx Forsikring A/S, der meddelte, at skønsmanden skulle fortsætte og gennemføre synsforretningen uden deres deltagelse. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.-2001 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 11.1: El-installationer, andet Manglende afdækning af eludtag ses enkelte steder. Der ses nedsænkede lofter, som muligvis er delvis selvbyg. Der kan erfaringsvis være risiko for manglende fast underlag ved loftsudtag. Karakter K1. I note 4 på side 8 fremgår: Der anbefales et installationseftersyn udført af en aut. elinstallatør.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var delvist overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19xx. Ejendommen er opført med pudsede og malede facader. Ejendommen har manzard og udnyttet tagetage samt kælder. Tagkonstruktionen er udført med manzardspær, og der er tegltag. Under skønsforretningen forklarede klager, at hun havde set på huset 3 - 4 gange før købet bl.a. med en tømrer og en murer. Alle skader med K2 og K3 blev gennemgået, men ikke skader med karakteren K1. Ejendommen købes den xx.xx. 2002 og overtages den xx.xx. 2003. Den vedlagte købsaftale er dateret den xx.xx. 2002 syv mdr. efter datoen på tilstandsrapporten. I forbindelse med købet er prisen forhandlet 100.000 kr. ned. Prisnedsættelsen var et led i en normal ejendomshandel og ikke til dækning af eventuelle skader der ville opstå efter købet. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – El-installationer: Nogen tid efter indflytning sker der en skade på elinstallationen i gangen på 1.sal. Der tilkaldes en el-installatør der gennemgår installationen i de 2 stuer og gang på 1. sal. Installatøren demonterer træloftet i gangen, hvorved der fremkommer endnu et loft, der består af kvadratiske asbestplader. Man fjerner herefter kun en lille del for at kunne foretage reparationen. Installatøren, en tømrer samt et godkendt asbestfirma afgiver herefter tilbud på udfør-

else af asbestsanering, ny installation og nyt træloft.

Tilbudet fordeler sig som følger:

Asbestsanering: kr. 31.250,00

El-installation: kr. 10.375,00

Tømrer: kr. 26.250,00

Alle beløb er incl. moms.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. El-installationer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: På 1. sal kunne i 2 stuer og gang konstateres el-installation ført i synlige stålrør på vægge der fortsætter op bag loft. Der kunne ses "gamle" stik- og lyskontakter. I den ene stue kunne ses en samledåse delvist skjult af træloft. I gang var der demonteret loft i et mindre område. Der var her monteret en gipsplade. Skønsmanden kunne ikke ved en visuel og uden destruktivt indgreb se, at der skulle befinde sig asbestlofter over trælofterne.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden mener delvist, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har angivet en forkert karakter for det indklagede pkt. i tilstandsrapporten. Karakteren er angivet som K1, men burde efter skønsmandens mening være angivet som UN. 2. Skønsmanden mener også, at den anførte tekst under pkt. 11.1: "Der ses nedsænkede lofter, som muligvis er delvis selvbyg. Der kan erfaringsvis være risiko for manglende fast underlag ved loftsudtag" – ikke hører til under registrering af bygningens tilstand, men under noter. 3. Den bygningssagkyndige har i noten anbefalet, at el-installationen bør gennemgås af en el-installatør.

	Denne anbefaling burde have udløst en "tekst" under registrering af bygningens tilstand samt karakteren UN, idet den bygningssagkyndige sandsynligvis har haft en formodning om, at der kunne finde sig ulovlige installationer over loftet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener delvist, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette klagepunkt. Skønsmanden begrundet sin besvarelse med følgende: Den bygningssagkyndige burde have angivet karakteren UN ud fra ovenstående bemærkninger, men han har dog nævnt, at der kan være "skader" over loft og i noten fremgår, at der anbefales en gennemgang af el-installationen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages: 1. Fjernelse af eksisterende træloft. 2. Asbestsanering af ovenliggende loft. 3. Ændring af ulovlig installation. 4. Opsætning af nyt træloft. Klager har som tidligere nævnt modtaget tilbud på udførelse af ovennævnte arbejder på i alt: Kr. 67.875,00 incl. moms Skønsmanden har ikke grund til at betvivle denne pris. Skønsmanden har som nævnt ikke kunnet konstatere asbestlofterne over trælofterne.
Ad1. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgifter kan betragtes som forbedringer: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens og installationens alder på ca. 81 år, at installationen har udlevet sin levetid.

	Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: El-installation: kr. 10.375,00 incl. moms Da det nuværende træloft ikke er opsat håndværksmæssigt pænt mener skønsmanden, at der ligger en forbedringsværdi i forbindelse med opsætning af et nyt loft. Skønsmanden skønner denne værdi til 50%. Tømrer: kr. 13.125,00 incl. moms Skønsmanden mener ikke, at der kan regnes forbedringsværdi af asbestsaneringen, idet det er en følgevirkning i forbindelse med udskiftning af installationen.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Som følge af at der ikke var deltagelse af den bygningssagkyndige eller dennes forsikringsselskab var der ingen forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.