

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlige el-installationer ved komfur. 2. Nedbrud i bindingsværk i gavl.
Klagers påstand:	1. At sælger skulle have oplyst, at der var udført ulovlige el-installationer. 2. At nedbrud i gavlen skulle have været beskrevet eller taget forbehold for manglende besigtigelse pga. isoleringsmateriale og bohaved.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Der er tale om et skjult forhold, da stikket har været placeret bag komfuret. 2. Forholdet er tilstrækkelig beskrevet og skaden karakteriseret som K3 skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og overskyet
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1:	Forholdet med den ulovlige el-installation var på besigtigelsesdagen udbedret som ejerskifteforsikringssag og KK's krav er dækning af kr. 5.000,- som udgør selvriskobeløbet.
Ad 2:	Der kunne konstateres nedbrud i bindingsværket i gavlen mod garagen. KK forklarede, at der ved overtagelsen af ejendommen var opmagasineret diverse materialer op ad gavle, og at den øverste bjælke var skjult bag isoleringsmateriale.
Ad 1: Konklusion:	Forholdet med den ulovlige el-installation vurderes at have været skjult ved BB's gennemgang af ejendommen, idet der er tale om en visuel gennemgang, og jf. side 2 i tilstandsrapporten er oplyst: "Huseftersynet omfatter ikke: - el- og vvs-installationernes funktion"
Ad 2: Konklusion	BB har i tilstandsrapporten side 5, pkt. 3.1 beskrevet skaden som følger: K3: "Der er større skader i bindingsværk, primært langs den nederste del. Der er opfugtet og nedbrudt træ, og med tilhørende note: Dette forhold bør udbedres snarest." Se også BB' tekst side 4 under generelle kommentarer til bygningens tilstand.
Ad 1: Fejl og forsømmelser:	BB vurderes ikke at have begået fejl og forsømmelser, jf. ovenfor, og forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.
Ad 2: Fejl og forsømmelser:	Karakterisering og beskrivelse af skaden anses for retvisende, hvorfor BB ikke vurderes at have begået fejl og forsømmelser.
Ad. 2: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af gavlen mod garagen vurderes at ville andrage ca. kr. 54.000,-

Ad 2: Forbedringer:	Da ejendommen er xxx år gammel, vurderes forbedringsværdien at udgøre 80% af udgifterne eller kr. 43.200,-
Ad1 og 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB ønskede ikke at indgå forlig.
Ad1 og 2. Eventuelt	Skønsmanden orienterede om, at xxxxx tillæg til tilstandsrapporten ikke kan behandles af ankenævnet men alene af domstolene.