

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Pkt A

Ulovlige EI-installationer :

1.Tavlen mangler mærkning og type test.

2.Halogen belysning i køkkenet – mangler bag dåser.

3. Samlinger af kabler på loft er lavet uden for samledåser. Det virker som om installationen ikke er lavet færdig. Samtidig er ledninger til lav volt installation ikke lavet færdig.

4.Samlinger af kabler i fyrrum er lavet uden for samledåser.

5.Halogen belysning i badeværelse er ikke lavet lovligt.

6. Der er ikke lampeudtag i stuerne og i køkkenet. Lamperne har været monteret ved at føre ledningen op gennem loftet. Der er ikke lavet lampe udtag i stuerne i loftet. Det skyldes at lamperne har været monteret ved at føre ledningen op gennem loftet til et udtag i loftrummet.

Pkt. B

Emhætte-afræk er ikke ført via loftrum gennem tag. Ventilationsrør udmunder på loftet.

Klagers påstand:	Krav Pkt. A Udbedring af mangler eller kr. 18000 Pkt..B – aftræk etableres over tag. Aftræk føres videre gennem tag med hætte.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. A Afviser klagers krav - og anfører – at ulovlige el-installationer kræver undersøgelser som ligger udenfor huseftersynet. Ad pkt. B Aftræk fra emhætte var ikke ført over tag idet tagbelægningen var udtjent og skulle udskiftes. (er ikke beskrevet i tilstandsrapport) Endvidere anføres : Fyrrum og badeværelse har ikke kunnet besigtiges p.g.a. manglende færdiggørelse. Er anført i HE-rapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke oplyst.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapport er udført d. xx.xx.2005 KK overtager ejendommen d. xx.xx.2005 Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.2005 Div. brevveksling På mødet blev oplyst at ejerskifteforsikring er tegnet i xxxxxx uden ulovlighedsdækning. Forsikringsselskabet afviser derfor dækning af de ulovlige el- installationer.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad pkt..A. Ulovlige el-installationer

Der kunne konstateres følgende:

1.Tavlen – manglende mærkning og Type test.

Det er korrekt, at el-tavlen ikke var mærket med sikringsstørrelse og hvilket el-forbrugende udstyr den pågældende gruppe var tilkoblet.

2.Halogen belysning i køkken – der er mangler bag dåser.

Ved en visuel besigtigelse indvendigt og i loftrummet kan ikke ses at der er mangler bag dåser.

El-installatøren har konstateret manglerne efter at isoleringen er fjernet i loftrummet.

3.Samlinger af kabler på loft – er udført udenfor samledåser – installation ikke færdig og for lange ledninger i lav volt installationen.

Isoleringen var fjernet i loftrummet ved besigtigelsen – el-installationen var blotlagt - samlinger udenfor dåser og for lange ledninger var synlige – og det kunne se ud som om at el-installationen ikke var helt færdig – manglende finish.

I hvilket omfang el-kabler og samlinger har været synlige over isoleringen ved besigtigelsen vides ikke med sikkerhed.

	4. Samlinger af kabler i fyrrum er lavet udenfor samledåser. El-installationen i fyrrum havde samlinger udenfor dåser og kabler var ikke fastgjort og endelig opsat - installationen bar i høj grad præg af manglende færdiggørelse. Ifølge HE-rapporten indgår fyrrum ikke i besigtigelsen p.g.a. manglende færdiggørelse. 5 Halogen belysning i bad er ikke udført lovligt. Samme tekst som under pkt. 2. Manglerne er først synlige efter fjernelse af isolering på loftet – ikke synligt ved en visuel besigtigelse. 6. Der er ikke lampeudtag i stuerne og i køkkenet. Der er ikke synlige lampeudtag i loft i køkken og stue – ledningen er fastgjort i lampeudtag på loftet og ført direkte gennem loftet – dette kan ses på loftet hvor isoleringen var fjernet ved skøns mødet – men ikke ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Ved besigtigelse kunne konstateres at el-ledning til lamper var ført direkte ned gennem et hul i loftet i stue og køkken. (dette er ikke lovligt)
Ad pkt. B Aftræk fra emhætte er ikke ført over tag men udmunder i loftrum.	Det kunne konstateres i loftsrummet – hvor isoleringen var fjernet i etageadskillelsen – at aftræksrøret kun var ført ca. 15 – 20 cm op i loftsrummet – og ikke ført videre til taghætte. Det er vanskeligt at vurdere i hvilket omfang dette har været synligt ved besigtigelsen af loftrummet p.g.a. isolering og evt. oplag i loftrummet. Hvis BB havde undersøgt om der var aftræk fra emhætten ville manglen kunne være registreret.

Konklusion vedr. pkt. 1	Ad pkt. 1 Den manglende mærkning af el-tavlen vurderes ikke at være en åbenlys overtrædelse af bygningslovgivningen og ej heller at påvirke bygningens brug og værdi nævneværdigt. (uanset at en korrekt mærkning og typetest kræves af el-installatører i forbindelse med opsætning af nye el-tavler idag – der er dog et stort antal tavler – ældre end ca. 15 år - der ikke er "mærkede".
Konklusion vedr. pkt. 2 og pkt. 5	Det har ikke været muligt ved en visuel gennemgang at konstatere at der var mangler ved halogen belysning i køkkenet og i badeværelset. Først efter fjernelse af isoleringen på loftet – kan ses at installationen ikke er "lovligt" men det kræver efter min opfattelse el-teknisk uddannelse at konstatere dette.
Konklusion vedr. pkt. 3	Der er uenighed mellem køber og BB vedr. de synlige forhold på loftet ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Køber og installatøren er af den opfattelse at BB måtte kunne se at el-installationen på loftet havde samlinger udenfor dåser og fremstod ufærdig – BB oplyser at dette ikke var synligt ved besigtigelsen og at der ikke var synlige åbenlyse ulovlige forhold. Det er ikke muligt med sikkerhed at vurdere – om der for en byggesagkyndig uden el-teknisk uddannelse har været åbenlyse ulovligheder.
Konklusion vedr.pkt. 4	BB anfører i tilstandsrapporten at fyrrum og stort badeværelse ikke har kunnet besigtiges p.g.a. manglende færdiggørelse. Som følge af ovennævnte er BB ikke

	forbindelse til en taghætte over tag. P.g.a. fjernelsen af isoleringen på loftet kan ikke med sikkerhed vurderes hvordan forholdene har været på loftet ved besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelsen af HE rapporten – og derfor kan ikke vurderes om der er begået fejl. Det manglende ventilationsrør i tagrum og taghætte til afkastluft fra emhætten burde være bemærket hvis det var synligt ved udarbejdelsen af HE-rapporten.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad pkt.A Det vurderes at en reparation af de synlige mangler ved el-installationerne under pkt. 6. udgør ca. kr. 3500 incl. moms. (arbejdet omfatter etablering af loftdåser til lampeudtag i stue og køkken) Der foreligger et tilbud fra en el-installatør på udbedring af samtlige beskrevne mangler på el-installationen for ialt kr. 18.000 incl. moms. Ad pkt. 2 En udbedring af ventilationsforholdene – d.v.s. at etablere en ventilationskanal incl. udluftningshætte på tag vurderes at kunne udføres for ca. 3500 kr incl. moms.
Forbedringer:	Ad pkt. A Ved en udbedring af mangler ved el-installationen opnås ikke en forbedring. Ad pkt. B Ved udbedring af manglen vedr. ventilationen fra emhættenden opnås ikke en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke basis for forlig.
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Den gamle tilstandsrapport fra xx.xx.1999 oplyser at udv. lampe er tilsluttet med blød ledning, løse kabler i tagrum fastgøres,

	dåser bør afdækkes og dækplade på el-måler bør monteres – og anfører at generelt bør el-installation gennemgås og udbedres. I den af BB udførte rapport anføres at ejendommen er total renoveret i perioden i 20xx-20xx.(bortset fra tag) Bilag Fotos til dokumentation af mangler og synlige forhold ved skønsmødet d. xx.xx.2005.
--	---