

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
---------------	---------------------------------

Oversigt over klagepunkter:

1. Ulovlige el-installationer.

Klagers påstand:

Efter indflytning i xx.xx. 2007 konstateredes i perioden derefter flere problemer med el-installationen. Der var mange hel el. delvis løse stikkontakter og afbrydere og lyspærer havde ringe holdbarhed. Derfor blev el-installationen i xx. 2007 gennemgået af en aut. El-installatør, der iflg. skrivelse af xx.xx. 2006 (bilag 2) konstaterede flere kritiske og alvorlige fejl og mangler ved el-installationen.

Efter vor opfattelse burde flere af de konstaterede ulovlige installationer have været opdaget af den bygningssagkyndige og dermed beskrevet i tilstandsrapporten, (bilag 3).

Den bygningssagkyndige burde have udvist skærpet opmærksomhed henset til sælgers oplysninger om, at dele af installationen er udført af personer uden autorisation.

Der kræves en erstatning i størrelsesordenen kr. 20 – 25.000,00 + evt. følgeomkostninger.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Den bygningssagkyndige anfører bla. i sin skrivelse af xx.xx.. 2007 (bilag 4) at sælger - forud for huseftersynet d. xx.xx.2006 - ikke har gjort den bygningssagkyndige opmærksom på ulovlige el. problematiske el-installationer udover at kontakter i dørpaneler er udført af sælger.

Det pointeres endvidere, at skjulte fejl og mangler ved el-installationen ikke er omfattet af tilstandsrapporten. De anførte bemærkninger i tilstandsrapporten anses derfor at være korrekte og fuldt dækkende.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, let vind og ca. 5° C.

Øvrige forhold:

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. El-installation	Under besigtigelsen blev der konstateret flere helt el. delvis løse stikkontakter og afbrydere. Nogle stikkontakter var monteret for tæt på gulvet. Omformere til lavvoltage i lofter i badeværelse var skjult i loftskonstruktion og dermed ikke tilgængelige. Afbrydere og stikkontakter monteret i dørgerigter var uden dåseunderlag og med synlige/ubeskyttede ledninger og samlinger p.g.a. gabende gerigter. Den synlige del af el-installationen var generelt udført meget sjusket.
Ad 1. Konklusion:	Der er mange åbenlyse fejl og mangler ved el-installationen. Specielt de "gabende" dørgerigter med synlige og tilgængelige el-ledninger indebærer latent risiko for personskaade. Installationen er på mange vitale områder ikke udført i henhold til gældende forskrifter på installations-tidspunktet 1963 og senere.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	P.g.a. af de umiddelbart synlige og dermed konstaterbare fejl og mangler ved el-installationen burde den bygningssagkyndige have anbefalet en nærmere undersøgelse af hele installationen. Ud over bemærkningen i tilstandsrapporten under pos. 11.1 – K1: <i>"Der forekommer enkelte ikke korrekte ledningsføringer i form af bløde ledninger"</i>, er der ikke gjort bemærkninger. Dette er næppe fyldestgørende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter	Lovliggørelse af el-installationen vurderes at kunne udføres for ca. kr. 15.000,00 incl. moms, men ekskl. div. følgearbejder (tømmer og maler).
Ad 1. Forbedringer	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Spørgsmål om evt. forlig vil blive overvejet af parterne, når skønserklæringen foreligger.
Ad 1. Eventuelt	