

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. El-installationer
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene og karakteren korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af det nævnte klagepunkt burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – El-installationer: Den bygningssagkyndige mener, at beskrivelsen og karakteren er korrekt angivet, idet der ikke kunne lokaliseres ulovligheder, men udelukkende manglende færdiggørelse af el-installationen flere steder på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2006 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 11.1: Andet: El-installationer Der mangler færdiggørelse af el-installationer flere steder, især ved lofter. Der er tale om et ældre hus. Det anbefales derfor at lade autoriseret el-installatør gennemgå husets installationer. Karakter K1.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1940. Ejendommen er opført med facader i røde mursten og er med udnyttet tagetage/fuld etage mod nord. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og tagdækningen er med teglsten.

	Der er tilhørende garage/udhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at hun havde set på huset 2 – 3 gange før købet. Under besigtigelserne var familiemedlemmer til stede. Ejendommen købes den xx.xx. 2006 og overtages samme dag. Klager indflyttede umiddelbart herefter. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – EL-installationer: Klager regnede med, at beskrivelsen i tilstandsrapporten kun omhandlede installationen i badeværelset og ikke andre steder i huset. Installationen har i øvrigt fungeret siden overtagelsen. I forbindelse med, at klager sælger ejendommen, udføres der en ny tilstandsrapport hvoraf der fremgår følgende tekst vedr. el-installationen: Pkt. 11.1: Andet: El-installationer Der mangler færdiggørelse af el-installationer flere steder, især ved lofter. Der er tale om et ældre hus. Det anbefales derfor at lade autoriseret el-installatør gennemgå husets installationer. Karakter UN. Klager kontakter herefter en el-installatør til at foretage en gennemgang af installationen. Installatøren påpeger herefter flere ulovligheder ved den udførte installation. Klager har haft kontakt til ejerskifteforsikringen, der ikke dækker skader af denne type, idet der ikke er tegnet forsikring der skulle dække el-installationer. Klager kontakter herefter sin advokat der efterfølgende retter henvendelse til Ankenævnet.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. El-installationer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. I opholdsstue kunne konstateres, at der manglede roset ved det ene lampested. På dette sted kunne ses, at den bagvedliggende el-dåse ikke var ført ned til underside af loft. Ved et andet lampested var der monteret roset, og man kunne med lidt god vilje skimte, at der ikke var reglementeret loftsdåse. 2. I værelse ved siden af stuen kunne ses, idet loftsrosetten ikke var monteret tæt til loft, at der også her ikke var udført reglementeret loftsdåse. 3. I gangen på 1.sal var der et enkelt lampeudtag i loftet hvor der ikke var loftsroset. På dette sted kunne ses, at den bagvedliggende el-dåse ikke var ført ned til underside af loft. 4. Alle øvrige steder i huset var der monteret lamper eller rosetter over lampestederne. Indvendig besigtigelse i tagrum: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 5. I tagrummet kunne ses en del kabler der bl.a. kunne henføres til antennekabler. Der var ligeledes "alm. ledninger" til et par lamper der var løst monteret som loftsbelysning. Disse var ikke permanent tilsluttet, men kunne tændes ved at isætte stikproppen i kontakt på 1. sal.

Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan i klagers købsaftale bl.a. læse følgende: Det bemærkes at ejendommen trænger til en kærlig hånd. Der er ulovlige el-ledninger bl.a. i badeværelset. 2. Skønsmanden vurderer derfor, at klager før købet er blevet gjort opmærksom på, at der kan forekomme ulovlige installationer. 3. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været monteret loftsrosetter eller lamper de 2 steder hvor der d.d. kunne ses, at loftsdåserne ikke var ført reglementeret til undersiden af loftet. Skønsmanden kunne se, at der var huller i lofterne efter f.eks. lampemontage over lampeudtagene. 4. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige sandsynligvis ikke er blevet gjort opmærksom på de nævnte ulovligheder, da de ikke fremgår af sælgeroplysninger, men kun af købsaftalen med klager. 5. Skønsmanden kan af de 2 udarbejdede tilstandsrapporter læse, at den anførte tekst til det angivne punkt er nøjagtig den samme, og at det alene er karakteren der adskiller. Da der i begge rapporter er anført, at der mangler færdiggørelse af installationen flere steder, kan karakteren K1 efter skønsmandens vurdering være korrekt på tidspunktet for udfærdigelse af den første tilstandsrapport.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da det kan være vanskeligt at foretage et skøn over udbedring af el-installationen, da installationen ikke er tilgængelig uden at lamper og rosetter skal demonteres, vurderer skønsmanden, at det afgivne overslag fra el-installatøren kan danne baggrund for den økonomiske ramme. Skønsmanden vurderer på baggrund heraf, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Lovliggørelse af el-installationen. Skønsmanden mener, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 37.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 68 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 30.000,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningsagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.