

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 8156

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	På baggrund af klageskema af xx.xx.2008, betragtes følgende punkter som klagepunkter. 1. Ulovlige visuelle el-installationer i samtlige rum i ejendommen.
Klagers påstand:	Af klageskema af xx.xx.2008 fremgår det at ejer, klager over tilstandsrapport nr. xx af xx.xx.2007. Klagers påstand er at der er trukket ulovlige el-ledninger i blødt materiale, synligt i et omfang, der burde have været noteret i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2008 afviser den bygningssagkyndige sagen, med den baggrund at vægge var under ombygning, og el-installation ikke var udført af en autoriseret el-installatør.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, 4 grader
Øvrige forhold:	Siden overtagelse af ejendommen er der på 1.sal opstillet en skillevæg, der ikke har noget med det påklagede forhold at gøre. Ellers er forholdene som ved overtagelse i h.t. klager. Der er ikke forhold der skulle tale mod denne påstand.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	- Forsynsledninger til stikkontakter er i følgende rum udført synligt i bløde ledninger: Badeværelse, køkken, entre, kontor/fyrrum, værelser, hems og gang 1.sal. (foto 1 og 2) - I stue ses at være isoleret på ydervægge uden at telefonstik er "trukket" ud. (foto 3) - Bag køleskab forekommer der løstliggende stik. (foto 4) - I værelse er der trukket blød ledning gennem væg. (foto 5) - I badeværelse og køkken er der udført blød ledning fra afbryder til lampeudtag. (foto 6)

	• I badeværelse er stikkontakt placeret, som "mellemstation" mellem afbryder og loftudtag. • Ventilator i badeværelse er forsynet af blød ledning. (foto 7) • Der ses ikke umiddelbart synlige ulovlige forhold ved sikringstavle. (foto 8) • I tilstandsrapport under skadesregistrering er noteret: "ingen bemærkninger" • Ingen bemærkninger under konstruktionsbeskrivelse side 16. • Sælger oplyser til spg. 11.1, at der ikke er udført installationer af uautoriseret el-installatør.
Ad 1. Konklusion:	Forekommende el-installation er åbenlys ulovlig. Der er synlige ulovligheder ved indvendige stikkontakter, ledningsgennemføringer, kontakter og forbindelse af disse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I nærværende tilfælde er der klart tale om at den bygnings-sagkyndige har overset nærværende forhold. Forholdets omfang kan være teknisk svært at forholde sig til som almindelig bygningssagkyndig, og netop på den baggrund burde forholdet være bemærket med karakteren UN.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud i sagen på kr. 55000,- + moms, hvilket umiddelbart virker rimeligt. Klager oplyser om at der er indhentet et yderligere tilbud. Dette tilbud er ikke fremlagt i sagen. Forholdet er accepteret af ejerskifteforsikringen, hvorpå der er en selvrisko på kr. 30.000,-. (størrelsen af ejerskifteforsikringens selvrisko er der kun oplyst mundtligt). Der er ikke fra klagers side fremført krav i h.t. selvrisko.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af nærværende el-installation er alene en lovliggørelse, ingen forbedring
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige tilbyder at han betaler kr. 15.000 (halvdelen af selvriskoen) + udgifter i forbindelse med syn og skøn. Dette er afvist af klager.
Ad 1. Eventuelt	I nærværende sag mangler der fremlæggelse af diverse papirer vedrørende ejerskifteforsikring, samt om evt. krav er i forhold til indkommet tilbud eller om dette er i forhold til ejerskifteforsikringens selvrisko.