

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. ALTAN
Klagers påstand:	Vi ønsker at klage over den byggesagkyndiges vurdering af tilstand af betonaltan på husets sydvendt gavl. I tilstandsrapporten er der beskrevet at: "Altanplade i beton har revnedannelser og afskalninger" Efter overtagelse af huset har vi dog opdaget, at disse beskrivelser langt fra belyser omfanget af disse skader. Der er gennemgående revner i altanpladen både på langs og tværs og det ene yderhjørne af altanpladen, som understøttes af en stålbjælke (en del af den bærende konstruktion for altanen) er revnet med betydelig nedbrydning. Ydermere er murværket under og omkring altanpladen beskadiget og der ses sætningsskader, herunder tæring af overligger til vindue resulterende i tryk på underliggende vindue. Disse forhold omkring skader på murværk er ikke nævnt med et eneste ord i tilstandsrapporten. Vi valgte at få en uvildig byggesagkyndig til at gennemgå huset mhp. vurdering af skadens omfang. Vedhæftet er dennes rapport, hvor det bl.a. vurderes at "altanen er under kraftig nedbrydning" samt "at der allerede nu er risiko for nedstyrtning". Se vedhæftede rapport. Vi mener ikke at tilstandsrapporten korrekt afspejler den kritiske byggetekniske tilstand af altanen og omkringliggende murværk og anmoder om erstatning til udbedring heraf. KL har supplerende oplyst, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring, hvorfor anmeldelse af ovenfor nævnte forhold er aktuelt. KL har oplyst, at løs beton i betonplade (foto 1 samt foto 2) er optaget for, at verificere skadesomfang. Ligeledes er revnet beton (foto 3) ved sammenbygning mellem betonplade og søjle mod vest i et vist omfang nedtaget. KL gør gældende, at skaden er nævnt i tilstandsrapporten, men farveangivelsen er ikke korrekt. KL mener, at RØD markering skal anvendes og henviser til bilag F (HouseCare) – udateret rapport uden angivelse af hvem der har udarbejdet denne! I bilag F, side 8 anføres – "Altanen er kraftigt under nedbrydning og fremstår allerede nu med risiko for nedstyrtning". KL mener, at denne beskrivelse IKKE er fyldestgørende for skadesomfanget og anfører, at anvendelse af GUL skade er misvisende og dermed er denne angivelse ansvarspådragende

Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har oplyst, at denne har foretaget besigtigelse af ejendommens altan og vurderet dennes skadesniveau til GUL markering (renovering indenfor en tidsperiode på 2 – 10 år). BS har gjort opmærksom på, at fjernelse af defekte betondele (betonafskalninger eller lign.) ikke er en del af husejersynsordningen (var ikke fjernet ved besigtigelse), idet der er tale om en visuel gennemgang af bygningen uden destruktive indgreb i bygningsdele.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. Ca 5 °C - diset
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. [klagepunkt 1]	Skønsmanden har ved sin besigtigelse konstateret: Altan/balkon vurderet at være oprindelig, fra husets opførelse i 1934 a) Betonplade i bunden af altan/balkon placeret i gavl mod sydvest henover ejendommens hoveddør fremstår med flere revner – sandsynligvis over indstøbte jernbjælker. Konstruktionsmæssigt er betonpladen hvilende på gavlens murværk og bæres mod det fri af 2 søjler, der er placeret på underliggende trappevanger. Betonpladens overside (foto 1 samt foto 2) giver indtryk af meget begrænset vedligehold (mangler spartling af revner samt bemaling), der øger nedbrydningshastigheden. I forbindelse med KL's egen undersøgelse af betonpladen er fjernet et mindre stykke beton – dette betyder, at der ved hver regnbyge samles vand i dette hulrum, hvorfra det trænger ned i den underliggende konstruktion, der øger den aktuelle nedbrydningshastighed i form af rust i indstøbte jern Skønsmanden, BS samt Mikkel Morten (bisidder) har betrådt/stået på betonpladen i forbindelse med besigtigelse og fotografering. Ingen af nævnte personer har haft den opfattelse, at der skulle være tale om betonbalkon/-altan, hvor der var risiko for nedstyrtning. b) Afskalning af betonkant over søjle mod vest (foto 3) er markant. KL har i forbindelse med kontrol/inspektion af betonplade foretaget nedtagning af revne/defekt beton. Bagvedliggende beton vurderes at være af god kvalitet, set i relation til alder. Foto 3 kan således ikke danne fuldt grundlag for en vurdering af skadesomfang på besigtigelsestidspunktet. c) KL anfører (med henvisning til bilag F), at der er alvorlige skader i murværk over vindue samt dør under balkon/altan. Murværk ses på foto 4 samt foto 5. Der er ikke observeret de anførte skader på nævnte murværk. Der ses flere løbere på murværket, hvilket sandsynlig skyldes utæthed mellem betonplade og murværk
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens klare opfattelse, at der er tale om skade på betonstøbt balkon/altan over indgangsparti i gavl mod sydvest samt at nævnte skade skal anføres i tilstandsrapporten Skaden har et sådant omfang, at en afhjælpning bør foretages indenfor en kortere tidshorisont og efter skønsmandens opfattelse skal dette forhold fremgå af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Besigtigelse af forholdet er foretaget 13 måneder efter udarbejdelse af tilstandsrapport og efter der er foretaget mindre destruktive indgreb i betonskiven.

	BS har anført GUL markering, efterfuldt af skadesbeskrivelse: ”Skaden vil udvikle sig over en længere årrække” – d.v.s at ved GUL markering er der indikeret, at forventet reparation må påregnes indenfor en tidsperiode 2 – 10 år. Skønsmanden kan ikke være uenig i denne betragtning. Det er skønsmandens vurdering, at der ikke (som anført af KL) er en aktuel nedstyrtningssfare indenfor de kommende 11 måneder.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Der er ikke uenighed mellem KL og BS om, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Uenighed består i hvilken farve (GUL/RØD), skaden bør anføres med
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efter skønsmandens vurdering er der ikke fejl i skadesbeskrivelsen, hvorfor der ikke angives overslag over udbedringsomkostninger
Ad 1. Forbedringer:	Ikke aktuelt, at anføre
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke fremsat
Ad 1. Eventuelt:	Skønsmanden har ved besigtigelse kunne konstatere, at der ikke var foretaget afspærring af indgangsparti under altan/balkon i gavl mod sydvest. Skønsmanden har forespurgt KL om risikobeskrivelse i bilag F (afsnit Risiko) samt egen beskrivelse af risiko i klagetekst ”at der allerede nu er risiko for nedstyrtning” ikke har medført en afspærring af adgang til ejendommens hovedindgang der er placeret under nævnte altan/balkon. KL oplyste, at der ikke havde været overvejelser om, at foretage afspærring således at evt. personskaderisiko kunne minimeres.