

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Fejlkonstruktionen ved altan, samt den vandskade, der er opstået på baggrund af fejlkonstruktion af altan, hvor tagpap ikke er ført op af siderne
Klagers påstand:	Den bygningssagkyndige har ikke taget forbehold for manglende adgang til altan og har ikke beskrevet problemet i tilstandsrapporten. Efter vi er blevet opmærksomme på fejlen (pga. en vandskade) er det tydeligt, at altanen ikke er udført korrekt, idet der fx ikke er de påkrævede 15 cm fra flade og op til vinduet. Ligeledes er der ikke korrekt fald på altanen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var intet at bemærke på tidspunktet da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Hvis der er lavet en fejl ved overgang mellem inddækning og tagpap, har det næppe været umiddelbart synligt ved min gennemgang. Der er ikke oplyst om utæthed i sælgeroplysningerne, og der er ved min gennemgang ikke konstateret tegn på vandindtrængen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 12 °C
Øvrige forhold:	Ejendommen er besigtiget af 2 omgange. 1. gang april 2018, og 2. gang 23. maj 2019.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fejlkonstruktion altan	Der er tale om en altan som er opbygget indvendigt i tagkonstruktionen. Adgang foregår via REDACTED altanelementer fra 1. salen. Ved skønsforretningen var altanen afdækket med presenning spændt ud mellem overkant vinduer og altanens værn. BS fremviser billeder fra 1. besigtigelse hvor altanen fremstår med brædder. Af salgsoptstillingen fremstår altanen med træfliser. Der er derved sket en ændring af altanen mellem 1. og 2. gang BS var på ejendommen. BS har ikke taget forbehold for tagbelægning under brædder/fliser. Håndbog fra 2017 er gældende på tidspunktet for udarbejdelse af TSR. Det fremgår ikke klart af håndbogens eksempler på hvornår der tages forbehold, eller om belægning på altaner o.lign er berettiget til forbehold. Det er ikke normal procedure at altanbrædder eller anden belægning fjernes ifm et eftersyn. Det er ej heller en bygningsdel som normalt er tilgængelig. Sjældent fremstår en altan med tagpap som øverste belægning. Ofte er placeret et slidgulv ovenpå som her. Der er ca. 3 cm fra overkant tagdæk/tagpap til vinduets ramme. Denne afstand må have været mindre ved besigtigelsen, idet træflisernes tykkelse skal tillægges. Dog vurderes det ikke nødvendigvis muligt at vurdere hvor stor en opklodsning/strøer der har været anvendt under træfliserne. I siderne af altanen er udført zinkbeklædning som går helt ned til tagpappen. Derved er det ikke muligt at vurdere hvor langt op tagpappen er ført bag disse zinkbeklædninger. Der er ikke muligt at konkludere/måle tegn på fejlkonstruktion eller bagfald på selve altanen (adgang var ikke mulig grundet pressening), og da der er inddækninger med metal både ved vindue, klangs kanter og mod tagfoden, vurderes det, at der ikke har været tegn på nedbrud i eller omkring konstruktionen. Ved skønsforretningen ses tegn på fugt og afskallende maling i underliggende udstikkende spær langs tagfod. BS har fremsendt billeder fra besigtigelsen af facaden. Det er her muligvis samme tegn på fugt og afskallende maling. I loftet i entreen (som er placeret i stueplan under altanen) ses flere fugtskjolder ved skønsforretningen. På billeder i salgsoptstillingen fra 2019, kan man ane 3 mørke streger mellem loftbrædderne, samme sted som er synligt ved skønsforretningen.

	Det kan ikke umiddelbart vurderes hvor vandindtrængningen finder sted. Det kan heller ikke vurderes hvorvidt der er tale om bagfald og om hvorvidt dette var synligt ved besigtigelsen.
Ad 1. Konklusion:	BS kan have en berettiget forventning om, at der ved den nye belægning, ligeså er udbedret/undersøgt underlaget under altanen, og at der ved tegn på skader formodentlig er sket en udbedring. Ejerskifteforsikringen beskriver i deres afvisning ” Ud fra luftfotos ser terrassen ud til at være blevet etableret omkring år 2000, hvor du overtog ejendommen i juli 2019, og kunne konstatere utæthed ved terrassen i juli 2023. Jeg er enig med skadebehandleren i, at altanen med de løsninger der er udført, har fungeret i mere end 20 år, og først er blevet utæt her flere år efter din overtagelse.” Der er dermed en fejl i de data de har kigget på, da udskiftningen af belægningen på altanen er sket mellem 2018 og 2019 og derved inden KL's overtagelse. Derved er forudsætningen og argumentationen for ejerskifteforsikringens afvisning ikke gældende. Hvis der fremgik mørktegninger og fugtskjolder i loftet ved besigtigelsen, som umiddelbart er tilfældet iht billedmateriale, burde BS have bemærket og noteret dette i rapporten. Ligeledes have foretaget fugtmåling og tænkt over mulige årsager.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Synlige tegn på fugt, som skjolder på lofter og spær bør være noteret i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Der ses fugtskjolder i loftet i entre. Note: Der måles forhøjet fugt/der måles ikke forhøjet fugt. Der vurderes at være tale om en tidligere skade (såfremt der ikke måles fugt) Karakteren vil være afhængig af dette.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Årsagen/utætheden skal lokaliseres førend der kan prissættes på udbedring. KL oplyser at husforsikring dækker følgeskader, herunder loftkonstruktionen.
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	