

# Årsberetning 2021

**Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige**

# Indhold

Formandens beretning .....	2
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige .....	4
1.1. Om nævnet.....	4
1.2. Nævnets medlemmer .....	5
1.3. Nævnets sekretariat.....	5
2. Statistik.....	6
2.1. Klagesagerne.....	6
2.1.1. Efterlevelse .....	8
2.1.2. Sagsbehandlingstiden .....	8
2.2. Disciplinærsagerne.....	9
3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter.....	10
3.1. Administrativ kontrol .....	10
3.2. Teknisk revision .....	10
4. Tilstandsrapporter udarbejdet i 2021 .....	11
4.1. Vurderingssystemet .....	11
4.2. Sondringen mellem gule og røde skadesvurderinger.....	12
5. Særlige emner for 2021 .....	13
5.1. Forbehold.....	13
5.2. Terrænfald .....	15
5.3. Skader i badeværelser .....	16
5.3.1. Bagfald og lunger.....	16
5.3.2. Gulvafløb .....	17
5.3.3. Klinkers vedhæftning og fuger .....	18
5.3.4. Udluftning af badeværelser.....	19
5.5. Undersøgelsens omfang - stikprøver .....	21

# Formandens beretning

Som det fremgår af årsberetningens statistiske afsnit, har nævnet i 2021 modtaget 201 klagesager, hvilket er en stigning på lidt over 16 % i forhold til 2020, hvor nævnet modtog 173 klagesager. Dette kan måske hænge sammen med, at der de seneste år har været mange hushandler og dermed er udarbejdet flere tilstandsrapporter. Det er dog fortsat en lille del af de udarbejdede tilstandsrapporter, som ender med en klagesag i nævnet.

Nævnet har afgjort 178 klagesager i 2021, hvilket er en del flere end de to seneste år. Således afgjorde nævnet 154 klagesager i 2020, 138 klagesager i 2019 og 147 sager i 2018. De flere afgørelser i 2021 afspejler blandt andet, at nævnet modtog flere klagesager i 2020 og 2021 sammenlignet med eksempelvis 2019.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2021 har været på 4,1 måneder. Det er ca. en måned lavere end i 2020, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 5,2 måneder. Der er tale om et gennemsnit, og man kan derfor ikke som klager forvente, at man modtager en afgørelse i sin sag inden ca. 5 måneder fra klagens indgivelse, medmindre klagen bliver afvist uden afholdelse af syn og skøn. Af de afgjorte 178 klagesager er omkring 29 % afvist ved formandsafgørelser med en typisk væsentligt kortere sagsbehandlingstid end de sager, der behandles på nævnsmøde efter afholdt syn og skøn.

For så vidt angår de sager, som er behandlet på nævnsmøderne, har klager fået fuldt medhold i 40 sager og delvist medhold i 35 sager. Procentmæssigt er det en lille stigning for andelen af sager, hvor klager får fuldt medhold, i forhold til de seneste år. Der har generelt de seneste år været en mindre stigning i andelen af sager, hvor klager får helt eller delvist medhold, men det er vanskeligt at sige noget nærmere om baggrunden herfor, herunder om tendensen vil fortsætte. Klager har ikke fået medhold i 51 sager, og de resterende sager er afgjort ved forlig eller ved, at klager har hævet sagen. Samlet set er det min vurdering, at der ikke er en statistisk signifikant ændring vedrørende udfaldet af klagesagerne i forhold til de seneste år.

Nævnet har i 2021 behandlet 10 disciplinærsager. Det er på niveau med 2020, hvor nævnet behandlede 11 disciplinærsager. Det er forventningen, at nævnet i de kommende år alt andet lige kommer til at behandle flere disciplinærsager som følge af en stigning i antallet af tekniske revisioner af de bygningsagkyndige. For så vidt angår den administrative kontrol og tekniske revisioner henviser jeg til statistikken i årsberetningens afsnit 3.

Nævnet har i 2021 behandlet en række sager om de nye tilstandsrapporter, som er beskrevet nærmere i årsberetningen for 2020 afsnit 4. Det kan næppe undgås, at et sådant nyt system i en periode kan give anledning til nogle tvivlsspørgsmål mv. for både bygningsagkyndige, forbrugere og skønsmænd, men nævnets sagsbehandling har indtil videre ikke afdækket væsentlige generelle udfordringer med de nye tilstandsrapporter.

Nævnet er i sin sagsbehandling løbende opmærksom på, om der er generelle spørgsmål eller tendenser, som bør formidles til de bygningsagkyndige som led i den løbende kvalitetsudvikling af tilstandsrapporterne. Det sker typisk ved, at sådanne forhold videreformidles af Sikkerhedsstyrelsen f.eks. i vejledninger eller på møder med de bygningsagkyndige. I nævnets årsberetning er der desuden ligesom i tidligere år taget nogle af disse generelle spørgsmål op. Årsberetningen indeholder således i afsnit 5 nogle udvalgte emner på baggrund af nogle af de sager, nævnet har behandlet i 2021.



Jeg kan endelig bemærke, at nævnet i 2021 i lyset af erfaringerne med videomøder under Covid 19

situationen har afholdt flere af sine møder som videomøder.

Jens Røn  
Formand

# 1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige

## 1.1 Om nævnet

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige blev oprettet 1. januar 2011.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet under huseftersynsordningen. Nævnet behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygnings sagkyndige, bl.a. på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygnings sagkyndiges arbejde.

Nævnet er en uafhængig, administrativ instans, som består af en landsdommer som nævnsformand og derudover af seks medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygnings sagkyndige og uafhængige eksperter. Nævnets sekretariat varetager den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager.

I klagesager kan nævnet pålægge en beskikket bygnings sagkyndig at betale erstatning for tab, der er lidt af klager på grund af fejl og mangler i en tilstandsrapport.

Nævnet foretager en løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygnings sagkyndiges arbejde.

Nævnet kan på baggrund af den generelle kvalitetssikring iværksætte en disciplinærsag mod den bygnings sagkyndige.

Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygnings sagkyndig. Endvidere kan fysiske og juridiske personer med retlig interesse heri anmode om, at der indledes en disciplinærsag mod en beskikket bygnings sagkyndig.

I disciplinærsagerne kan nævnet tildele påtaler og advarsler, pålægge bøder eller fratage retten til at udføre hvervet som beskikket bygnings sagkyndig.

Nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene, men de kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

## **1.2 Nævnets medlemmer**

### **Formand**

Retspræsident og landsdommer Jens Røn

### **Repræsentanter for forbrugerne**

Ingeniør Helen Amundsen

Rådsmedlem Peter Ib Andersen

### **Repræsentanter for erhvervet**

Cand.jur. Karina Lindequist

Civilingeniør Lars Pedersen

### **Personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen**

Professor Eva Møller

Advokat Tine Blach Ladefoged Christensen

## **1.3 Nævnets sekretariater**

Sekretariatet varetager bl.a. telefonisk og skriftlig generel vejledning, den indledende sagsbehandling samt udarbejdelse af indstillinger og udkast til afgørelser i klage- og disciplinærsagerne. Nævnets sekretariat består af juridiske medarbejdere i Nævnenes Hus samt af juridiske og tekniske sagsbehandlere i Sikkerhedsstyrelsen for så vidt angår den administrative kontrol, tekniske revisioner og deraf følgende disciplinærsager.

Nævnets sekretariater i Nævnenes Hus og Sikkerhedsstyrelsen afholder løbende ERFA-møder med nævnets tilknyttede skønsmand.

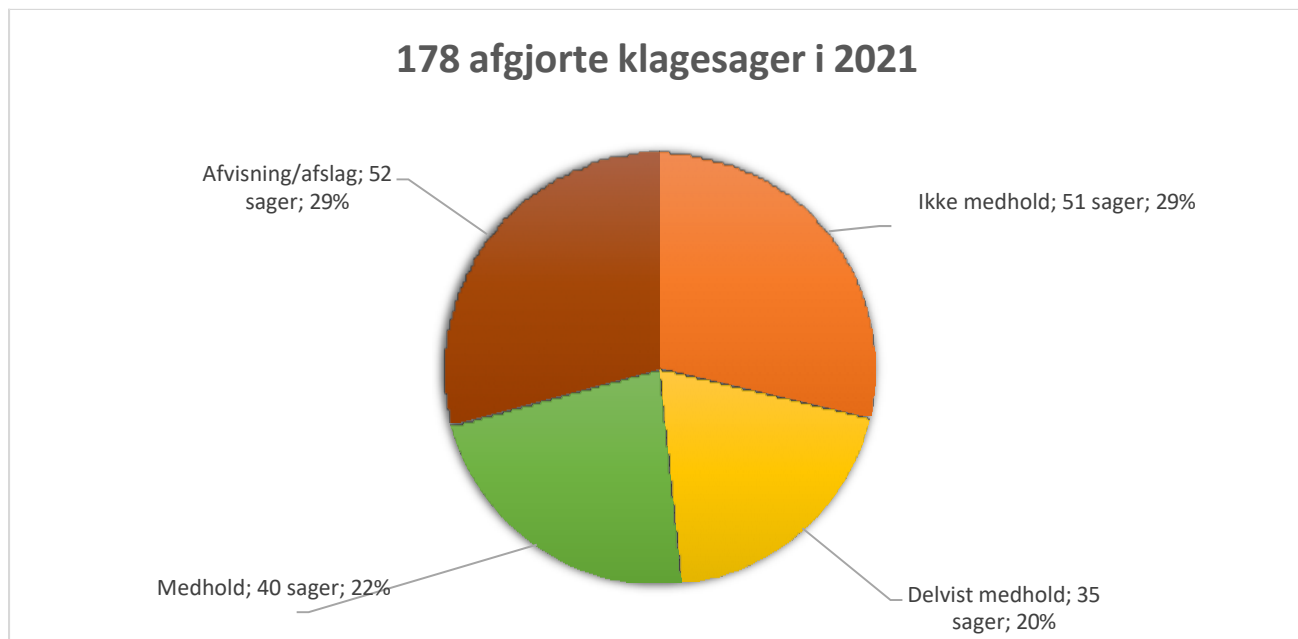
## 2. Statistik

### 2.1 Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog i alt 201 sager i 2021.

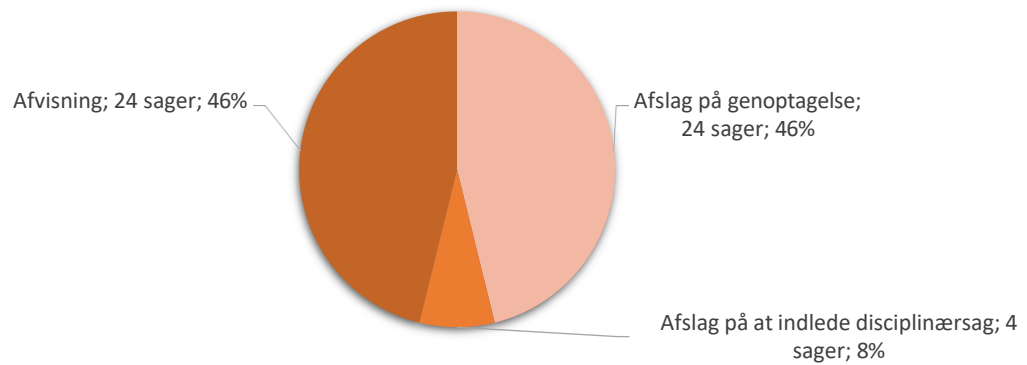
Nævnet har i 2021 afholdt 11 nævnsmøder, hvor der er truffet 126 afgørelser i klagesager på nævnsmøderne. Derudover er 52 sager afgjort af formanden uden nævnsbehandling. Formandsafgørelserne bliver forelagt nævnet til orientering på de efterfølgende nævnsmøder. Disse sager er helt overvejende sager, som på baggrund af nævnets praksis ikke medfører tvivl om sagens udfald, og hvor formanden derfor er delegeret kompetence fra nævnet til at afgøre disse uden behandling på et nævnsmøde. Det drejer sig f.eks. om sager, hvor de påklagede forhold er udbedrede, og genoptagelsesanmodninger, hvor parten ikke fremkommer med nye, væsentlige oplysninger i forbindelse med anmodningen.

Nedenstående diagram illustrerer, hvorledes det samlede antal afgjorte sager har fordelt sig i forhold til udfaldet.





## 52 formandsafvisninger



Ud over de sager, som er afgjort af nævnet og formanden, er der 16 sager, hvor klagen er trukket tilbage som følge af et forlig mellem parterne eller af anden årsag.

## 2.2 Efterlevelse

I fire sager afgjort af nævnet i 2021 har den bygnings sagkyndige meddelt, at vedkommende ikke vil følge afgørelsen i overensstemmelse med bekendtgørelse om beskikkelse af bygnings sagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11, nr. 14, jf. lov om beskikkede bygnings sagkyndige § 7 og forbrugerklagelovens kapitel 8.

Som det fremgår af ovenstående diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 75 sager ud af nævnets 126 afgjorte klagesager i 2021. Sammenholdes det med, at bygnings sagkyndige i fire sager afgjort i 2021 har meddelt, at de ikke vil følge nævnets afgørelse, medfører det en efterlevelse på ca. 93 %.

Derudover har den bygnings sagkyndige i nogle få sager ikke opfyldt afgørelsen inden fristen på 30 dage fra forkyndelsen og heller ikke meddelt, at vedkommende ikke ønsker at følge afgørelsen. Den bygnings sagkyndiges navn er derefter offentliggjort på nævnets liste over bygnings sagkyndige, der ikke har fulgt nævnets afgørelse. I nogle få andre tilfælde har den bygnings sagkyndige opfyldt afgørelsen efter fristen på 30 dage fra forkyndelsen. Da disse afgørelser således er blevet fulgt, om end med forsinkelse, er de talt med i de fulgte afgørelser i ovenstående.

I de sager, hvor den bygnings sagkyndige har undladt at meddele, at vedkommende ikke vil følge afgørelsen, men heller ikke har opfyldt afgørelsen inden for fristen på 30 dage fra forkyndelsen, har klagerne efter orientering herom modtaget erklæring fra nævnet til brug for tvangsfuldbyrdelse ved fogedretten, jf. forbrugerklagelovens §§ 32-34.

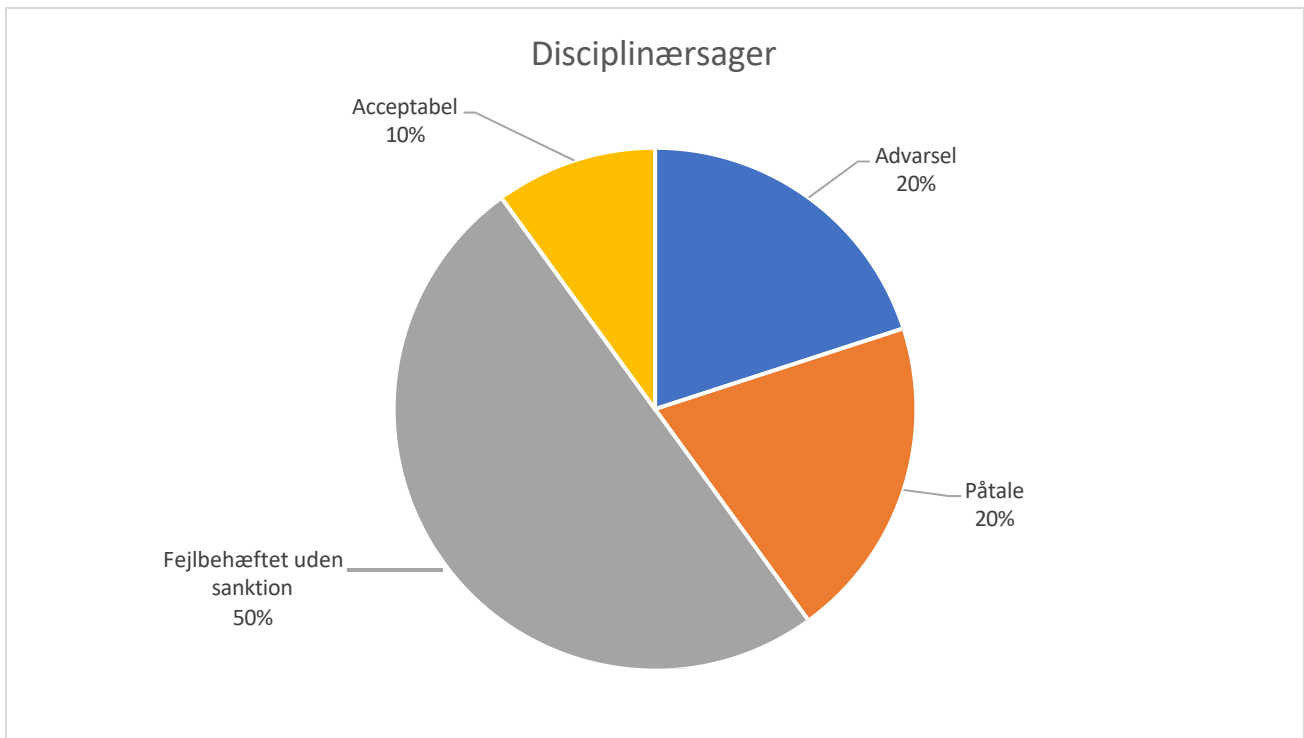
## 2.3 Sagsbehandlingstiden

I 2021 var den samlede gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle klagesager i nævnet 4,1 måneder. Dette gennemsnit omfatter således alle afgørelser, herunder afslag på anmodninger om genoptagelse, sager hvor der indgås forlig, eller hvor sagen på anden vis afsluttes uden en nævnsafgørelse, eksempelvis hvis klager trækker sagen tilbage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser i 2020 var 5,2 måneder, i 2019 var den på 4,4 måneder og i 2018 var den på 4,7 måneder. Der er i forhold til 2019 og 2020 således tale om et mindre fald i sagsbehandlingstiden, som formentlig navnlig kan tilskrives, at nævnet i 2020 havde længere perioder, hvor afholdelse af syn og skøn blev midlertidigt suspenderet med henblik på ikke at bidrage til en øget smittespredning af Covid-19.

Nævnet er meget opmærksom på, at det for alle parter er vigtigt, at sagerne behandles hurtigst muligt. I forbindelse med nævnets behandling af klagesagerne skal der typisk afholdes syn og skøn for at vurdere, om der er begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, ligesom forsikringsforholdene vedrørende eventuelle skader på ejendommen skal afklares. Det er derfor næppe realistisk at opretholde en sagsbehandlingstid på under fem måneder for klagesagerne i fremtiden.

## 2.4 Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2021 afgørelse i 10 disciplinærsager, hvilket er på niveau med 2020. I 5 af disse vurderede nævnet, at der ikke var grundlag for en disciplinærsanktion, såkaldt fejlbehæftet uden sanktion, og i en sag blev tilstandsrapporten vurderet som acceptabel. De øvrige sager blev afgjort med henholdsvis to påtaler og to advarsler.



Derudover blev 4 anmodninger om disciplinærsager formandsafvist, da der ikke var sandsynliggjort tilstrækkeligt grundlag for at indlede disciplinærsag.

Når en bygningsagkyndig pålægges en sanktion af nævnet i form af enten en advarsel, bøde eller inddragelse af beskikkelsen, vil den bygningsagkyndiges navn og firmatilknytning blive offentliggjort i en begrænset tidsperiode på [boligejer.dk](http://boligejer.dk) og på nævnets afgørelsesportal. Virksomheden, der eventuelt står nævnt her, er den bygningsagkyndiges firmatilknytning på det tidspunkt, hvor sanktionen blev tildelt.

## 3. Kvalitets sikring af tilstandsrapporter

### 3.1 Administrativ kontrol

Administrativ kontrol indebærer, at den enkelte bygningssagkyndige får gennemgået indberettede tilstandsrapporter med fokus på forskellige emner hen over året for at afdække, om håndbogens formelle regler for rapportering er overholdt, og om teksterne i rapporterne kan antages at være forståelige for lægmand.

I 2021 har nævnets sekretariat (Sikkerhedsstyrelsen) gennemført administrative kontroller af 2.034 tilstandsrapporter, hvilket er en væsentlig stigning i forhold til 2020, hvor der var 1.497 kontroller. Vejledningerne i de administrative kontroller har, efter udrulningen af det nye indberetningssystem kaldet Husweb pr. 1. oktober 2020, primært taget udgangspunkt i at hjælpe de bygningssagkyndige med at bruge det nye system for udarbejdelse af tilstandsrapporter korrekt. Ligeledes har der været vejledning i at bruge den nye måde at vurdere skader på korrekt.

Kontrollerne viser, at vejledningen i de administrative kontroller hjælper de bygningssagkyndige. Et eksempel herpå er, at der i begyndelsen var mange bygningssagkyndige, der ikke gav manglende redningsåbninger vurderingen rød. Dette er der nu færre bygningssagkyndige, der har problemer med at efterleve.

### 3.2 Teknisk revision

I 2021 er der afsluttet 414 tekniske revisioner, hvor antallet af tekniske revisioner i 2020 var 168. De tekniske udfordringer med foretagelse af tekniske revisioner fra 2020 er løst, og der blev 1. oktober 2021 ansat 30 tekniske revisorer til at udføre de tekniske revisioner. Tidligere var der ansat 12 tekniske revisorer.

En teknisk revision sker med udgangspunkt i en gældende tilstandsrapport, hvor ejendommen endnu ikke er solgt. Sammen med den bygningssagkyndige gennemgår den tekniske revisor ejendommen og de skader som den bygningssagkyndige har indrapporteret i tilstandsrapporten. I de tilfælde hvor den tekniske revisor mener, at den bygningssagkyndige har vurderet en skade forkert eller har overset en skade, giver den tekniske revisor vejledning til den bygningssagkyndige.

Der er i 2021 udarbejdet 93.029 tilstandsrapporter i Danmark og foretaget 10.094 ændringer af tilstandsrapporter. Der har i opgørelserne før oktober 2020 været en samlet optælling af nye tilstandsrapporter og ændringer (dengang kaldet allonger). Opgørelsesmetoden blev i marts 2022 ændret for tilstandsrapporter, der er udarbejdet fra oktober 2020 og frem.

# 4. Tilstandsrapporter udarbejdet i 2021

Tilstandsrapporterne har fra den 1. oktober 2020 fået nyt udseende, opbygning og et nyt vurderings-system.

## 4.1 Vurderingssystemet

I tilstandsrapporterne udarbejdet fra den 1. oktober 2020 og frem er det tidligere karaktersystem for skader (K0, K1, K2, K3 og UN) erstattet med følgende vurderingssystem:

### SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



#### Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



#### Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



#### Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



#### Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

**Kort sigt** er, når den bygnings-sagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

Herudover er der sket ændringer til registreringen af skader, hvorefter den tidligere ”note” til en skade opdeles i to kolonner, henholdsvis i ”risiko” og ”bemærkning”. Risikoen er den bygnings-sagkyndiges vurdering af, hvilken risiko den konstaterede skade medfører. Bemærkningsfeltet bruges til uddybende

kommentarer til skader og konstruktioner samt eventuelle skadesårsager og sammenhænge til øvrige skader ved bygningen eller øvrige særlige begrundelser for vurderingen af skaden.

For yderligere information om de nye tilstandsrapporter henviser nævnet til <https://www.sik.dk/erhverv/huseftersynsordningen>.



## 4.2 Sondringen mellem gule og røde skadesvurderinger

Forskellen på en kritisk (rød) skade og en alvorlig (gul) skade er først og fremmest, om der allerede er sket svigt på bygningsdelens funktion (rød).

For de tilfælde hvor den skadede bygningsdels funktion endnu ikke er svigtet, men dette vurderes at ville ske, vil skadens vurdering (rød eller gul) afhænge af, hvor lang tid den bygningsagkyndige vurderer, der vil gå, før bygningsdelens funktion vil svigte. Hvis den bygningsagkyndige vurderer, at funktionen vil svigte inden for 2 år, vil skaden skulle anføres som kritisk (rød). Hvis den bygningsagkyndige vurderer, at funktionen "først" vil svigte om 2-10 år, vil skaden skulle anføres som alvorlig (gul).

I det tidligere karaktersystem var det afgørende element for sondringen mellem alvorlige skader (K2) og kritiske skader (K3), om forholdet ville medføre skade på andre bygningsdele. Sondringen mellem røde og gule skader i de nye tilstandsrapporter er således en helt anden end den tidligere sondring mellem K2 og K3.

Tidsperspektivet er derfor nu blevet den primære forskel på, om en skade er alvorlig eller kritisk, når bygningsdelens funktion ikke er svigtet endnu. Dette vil i mange tilfælde bero på en konkret faglig vurdering af forventet tidspunkt for svigt af bygningsdelens funktion. Selvom den bygningsagkyndige har baggrund for at kunne vurdere tidsperspektivet, vil forudsigelser i mange tilfælde være et skøn. Hvis dette skøn er fagligt velfunderet, vil man som klager ikke nødvendigvis få medhold i en klagesag over tilstandsrapporten, blot fordi den konkrete bygningsdel svigter inden for 2 år fra tilstandsrapportens udarbejdelse, selv om forholdet var anført som gul skade.

# 5. Særlige emner for 2021

## 5.2 Forbehold

Den bygningsagkyndige kan ikke i alle tilfælde besigtige alle dele af en ejendom. Hvis der er normalt tilgængelige bygningsdele eller rum, som den bygningsagkyndige ikke har kunnet besigtige, kan den bygningsagkyndige derfor tage et forbehold for besigtigelsen i tilstandsrapporten, dvs. undtage bygningsdele eller dele heraf fra bygningsgennemgangen.

Undtagelse af bygninger, bygningsdele eller rum skal være konkret stedfæstet og begrundet under afsnittet ”Bygningsdele, som den bygningsagkyndige ikke kunne besigtige”. Hvis forbeholdet er for generelt eller upræcist, har forbrugeren ikke reel mulighed for at vurdere, hvilke bygningsdele mv. der ikke er besigtiget af den bygningsagkyndige.

Hvis den bygningsagkyndige har taget et korrekt forbehold, vil man som klager normalt ikke kunne få medhold i krav om erstatning over forhold, der er omfattet af den bygningsagkyndiges forbehold.

I sagen **21/03444** havde den bygningsagkyndige taget forbehold for besigtigelse af ejendommens krybekælder på grund af manglende adgang. Klageren havde efter åbning i gulvet (destruktivt indgreb) konstateret skader i kælderdekkeet. Nævnet begrundede afgørelsen af forholdet i sagen således:

*”Skønsmanden har konstateret, at der er omfattende nedbrydningskader i kælderdekkeet. Der er ingen inspektionslem til krybekælderen, og der er heller ikke ventilationsriste eller lignende i soklen. Intet tyder på, at der er tale om krybekælder, men den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten taget forbehold for, at ”Krybekælder ej [er] undersøgt pga. manglende adgang.” Når man ser i kommunearkivet, hvilket den bygningsagkyndige ikke har pligt til, kan man se, at krybekælderen er projekteret som ventileret. Der var ingen synlige tegn på, at der var problemer med krybekælderen. Skønsmanden vurderer herefter, at den bygningsagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelse.*

*Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningsagkyndige ikke har begået fejl og forsømmelse, idet han har taget forbehold for, at krybekælderen ikke var undersøgt på grund af manglende adgang. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”*

I sagen **21/06474** havde den bygningsagkyndige bl.a. taget forbehold for besigtigelse af skunkrum med følgende formulering: ”Skunkrum er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.” Følgende fremgår af nævnets begrundelse i afgørelsen:

*”Den bygningsagkyndige har bl.a. taget forbehold i tilstandsrapporten om, at tagrum er besigtiget fra loftslem pga. svære adgangsforhold, og at skunkrum ikke er besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.*

*Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at der er adgang til de to skunkrum henholdsvis i værelset mod sydøst og i det lange rum mod sydvest, hvor også loftadgangen er. Skønsmanden konstaterede de samme adgangsforhold.*

*Nævnet bemærker endvidere, at det fremgår af Energimærkningsrapporten gældende fra den 29. maj 2020, at energikonsulenten har målt isoleringsmængden i væggen mod skunkrum i*

*tagetagen ved skunklem mod øst.*

*Nævnet finder det herefter overvejende sandsynligt, at der var adgang til skunkrummene ved den bygningsagkyndiges besigtigelse, og at den bygningsagkyndige derfor ikke har taget et korrekt forbehold om manglende besigtigelse..."*

Helt generelle forbehold vil som udgangspunkt have meget begrænset eller ingen betydning i en efterfølgende klagesag.

Følgende eksempler på korrekte forbehold forudsætter nødvendigvis, at de faktiske forhold er som beskrevet:

- Sokkel mod nord er i område ud for værelser ikke besigtiget pga. beplantning
- Tagrum er besigtiget fra område ved loftslemmen, da der ikke er gangbro
- Gulv i stue og værelser er ikke besigtiget, da der er faste væg-til-væg tæpper
- Der er ingen adgang til krybekælderen, da den er fyldt op med polystyrenkugler
- Taget er ikke besigtiget udvendigt pga. snedække

Den bygningsagkyndige bør ikke tage forbehold for bygningsdele, som almindeligvis er utilgængelige. Normal eller almindelig tilgængelighed i denne forstand vil sige forhold, hvor man normalt vil kunne forvente at kunne besigtige bygningsdelen ved udarbejdelse af en tilstandsrapport.

Mange dele af en ejendom er naturligt og forventeligt lukkede konstruktioner, som derfor er utilgængelige for en visuel besigtigelse. Der er derfor tale om normalt utilgængelige konstruktioner, og der skal ikke tages forbehold for, at de ikke er besigtiget. Det samme gælder bygningsdele bag fastmonteret inventar og tung møblering.

Der er endvidere ikke krav om, at den bygningsagkyndige skal tage forbehold for besigtigelse af tage udvendigt på høje bygninger, hvor en stige på ca. 3 m ikke kan nå op til tagfoden. Baggrunden er, at høje tagflader ikke udgør en normalt tilgængelig bygningsdel for sådanne ejendomme. I disse tilfælde vil besigtigelsen som udgangspunkt kun ske fra terræn og uden et forbehold herom i tilstandsrapporten.

Den bygningsagkyndige skal i tilstandsrapporten sondre mellem bygningsdele, der var gjort utilgængelige under besigtigelsen af ejendommen, og de ovennævnte forbehold for normalt tilgængelige bygningsdele.

Hvis en bygningsdel er gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige, kan det være en indikation af et forsøg fra sælger på at skjule bygningsdele fra den bygningsagkyndige under dennes bygningsgennemgang. Eksempler herpå kan være:

- Hvis sælger ikke vil give adgang til et rum eller bygning
- Hvis et rum eller en bygning er låst
- Møbler eller andet, der enten er flyttet eller placeret, så de spærrer for besigtigelse

Det er disse tilfælde, hvor en bygningsdel i tilstandsrapporten er anført som gjort utilgængelig, der vil være undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang ud over, hvad der eventuelt fremgår af konkrete undtagelser i forsikringspolice.

## 5.3 Terrænfald

Det fremgår af den tidligere gældende Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige af 1. maj 2017 (gældende til og med september 2020), at den bygningsagkyndige bl.a. skal være opmærksom på terrænforhold omkring huset, hvor overfladevand skal kunne løbe væk fra huset.

I Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige fra oktober 2020 fremgår det, at bygningsgennemgangen ikke omfatter indretninger uden for selve bygningerne eller forhold ved grunden, som ikke har indflydelse på bygningernes tilstand, men at den bygningsagkyndige dog altid skal vurdere tydelige forhold ved grunden, der kan medføre skader på bygningen.

I sagen **21/09481** var der bl.a. klaget over utilstrækkelig sokkelhøjde og fald ind mod bygningen. Nævnet afgjorde forholdet med følgende begrundelse:

*”Skønsmanden har konstateret, at der var fald ind mod bygningen fra to sider (syd og vest) og fald væk fra bygningen fra en side, og at der er lav sokkelhøjde.*

*Nævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering, idet det fremgår af den dagældende håndbog for beskikkede bygningsagkyndige, at den bygningsagkyndige skal være særligt opmærksom på bl.a. sokkelhøjder, som er så lave, at der kan være risiko for opfugtning af vægge. Nævnet bemærker, at denne opmærksomhed bør skærpes, når der samtidig ikke er fald væk fra bygningen. Nævnet finder, at kombinationen af lav sokkelhøjde og fald ind mod bygningen medfører, at forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten på grund af risiko for skadesudvikling. Hvis den bygningsagkyndige ikke kunne konstatere tegn på skader som følge af forholdet, burde dette have været beskrevet i en note og registreret med karakteren K1. Nævnet finder på den baggrund, at den bygningsagkyndige har begået en fejl ved ikke at registrere forholdet i tilstandsrapporten og derfor er erstatningsansvarlig...”*

I sagen **21/09205** var der bl.a. klaget over, at terrænet lå for højt mod murværket i haven. Der var imidlertid etableret stenkasser langs soklen, og nævnet fandt derfor samlet set, at der ikke var tegn på skader eller nærliggende risiko for skadesudvikling.

## 5.4 Skader i badeværelser

Nævnet har i 2021 afgjort 24 sager, hvor mindst ét af klagepunkterne omhandlede vådrum. Nævnet har tidligere bl.a. behandlet emner vedrørende vådrum i årsberetningerne fra 2007, 2012 og 2013, hvortil der tillige henvises.

### 5.4.1 Bagfald og lunger

Den bygningsagkyndiges bygningsgennemgang omfatter ikke funktionsafprøvning. Det vil for badeværelser f.eks. sige, at den bygningsagkyndige ikke skal tænde for vandet i badet, vasken eller skylle ud i toiletet. Der skal således være en eller anden indikation på, at der f.eks. er noget galt med hældningen på gulvet i badeværelset, før den bygningsagkyndige skal undersøge dette nærmere f.eks. ved brug af en golfbold eller et vaterpas.

Et af de forholdsvis ofte forekommende klagepunkter er, at der er bagfald i et badeværelse (fald væk fra gulvafløbet) enten i eller uden for en bruseniche. Bagfald er ikke nødvendigvis en skade i sig selv, men det kan medføre nærliggende og øget risiko for skadesudvikling, særligt hvis eksempelvis en bruseniches konstruktion ikke er tæt, eller hvis der ikke er en opkant mellem brusenichen og det øvrige badeværelsesgulv. Nedenfor er anført eksempler på nævnets afgørelser:

Sag **20/08650**, forhold 1 og 6:

*”Forhold 1*

*Skønsmanden konstaterede to løse klinker på 1. salens badeværelsesgulv samt bagfald på gulvet uden for brusenichen. Nævnet bemærker, at den bygningsagkyndige skal foretage en stikprøvevis undersøgelse af klinkers vedhæftning. Nævnet finder derfor, at den bygningsagkyndige ikke er erstatningsansvarlig for ikke at have registreret de pågældende to klinker med utilstrækkelig vedhæftning.*

*Nævnet bemærker endvidere, at badeværelsesgulvets fald væk fra gulvafløbet er uhensigtsmæssigt, særligt idet gulvafløbet ikke afleder vandtilførslen tilstrækkeligt. Der var dog efter skønserklæringen ikke tegn på følgeskader på baggrund af det manglende fald mod gulvafløbet. Nævnet lægger på baggrund af skønserklæringen og skønsmandens supplerende udtalelse til grund, at der var indikationer i form af kalkaflejringer på utilstrækkeligt fald mod gulvafløbet under den bygningsagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder derfor, at den bygningsagkyndige burde have registreret det utilstrækkelige fald på badeværelset på 1. sal i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige er således erstatningsansvarlig.*

*Nævnet finder, at skadesrisikoen kan afhjælpes ved etablering af en bruseniche med opkant. Klager opfordres derfor til at fremsende et tilbud på etablering af en sådan ny bruseniche, hvorefter nævnet kan genoptage sagen med henblik på at træffe afgørelse om erstatningsopgørelsen vedrørende dette forhold.”*

[31.017,50 kr. i erstatning til klager ved supplerende afgørelse af 14. juni 2021 vedrørende forhold 1]

*”Forhold 6*

*Skønsmanden konstaterede en løs klinke på badeværelsesgulvet i stueetagen ved brusenichen og*



*utilstrækkeligt fald mod gulvafløbet. Nævnet bemærker, at den bygningsagkyndige skal foretage*

*en stikprøvevis undersøgelse af klinkers vedhæftning. Nævnet finder herefter, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig for ikke at have registreret den pågældende klinke med utilstrækkelig vedhæftning.*

*Skønsmanden vurderede endvidere, at faldet på gulvet er utilstrækkeligt. Skønsmanden anfører i sin supplerende udtalelse, at faldet i bruserområdet er forskelligt, alt efter hvor i området man måler. De fleste steder er der fald væk fra gulvafløbet, og enkelte steder er der fald mod gulvafløbet. Rummet var efter det oplyste ikke taget i brug ved den bygningssagkyndiges besigtigelse, og der var derfor ingen kalkskjolder eller andre indikationer på faldet. Nævnet lægger på denne baggrund til grund, at der under den bygningssagkyndiges besigtigelse ikke var visuelt konstaterbare indikationer på utilstrækkeligt fald på gulvet. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”*

Sag **20/10157**, forhold 1:

*”Skønsmanden har konstateret, at der er fald væk fra gulvafløbet i brusenichen, idet der stod ca. 2 mm vand ved bundstykket for glaslågerne til brusenichen. Der var fuget mellem bundstykket og gulvet, hvorfor der ikke løb vand ud på det øvrige gulv i badeværelset.*

*Nævnet finder efter en samlet vurdering, at det ikke er tilstrækkelig sandsynliggjort, at der ved den bygningssagkyndiges besigtigelse var konkrete indikationer på, at der var bagfald på gulvet, således at gulvet skulle have været undersøgt nærmere. Den bygningssagkyndige har derfor ikke begået fejl og forsømmelser og er herefter ikke erstatningsansvarlig.”*

Sag **20/11054**, forhold 2C:

*”Skønsmanden konstaterede ved besigtigelsen, at der i brusenichen er fald mod gulvafløb. På gulvet uden for brusenichen var der et par lunger samt lidt bagfald mod døren. Det er skønsmandens vurdering, at hældningen på gulvet uden for brusenichen ikke udgør en skade, da den øvrige del af badeværelset kun skønnes at blive vandpåvirket ved gulvvask.*

*Nævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering, hvorefter forholdet ikke skønnes at udgøre en skade eller en nærliggende risiko herfor, som burde være angivet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”*

## **5.4.2 Gulvafløb**

Nævnet har også i nogle sager taget stilling til klager vedrørende gulvafløb, se f.eks.:

Sag **20/09974**:

*”Skønsmanden har konstateret, at gulvafløbet er med betonudstøbning mellem afløbsskål og flisegulv. I det ene hjørne var der et hul ind i betonen. Gulvafløbet fremstod med ren beton og er et såkaldt terrændæk. Skønsmanden vurderer, at forholdet skal registreres i en tilstandsrapport, hvilket også er sket med karakteren K3. Skønsmanden har bemærket, at hullet i betonen ikke er registreret, men kan have været gemt bag hår/slam.*

*Nævnet bemærker, at det i tilstandsrapporten med karakteren K3 er angivet, at gulvafløb i begge badeværelser har synlig betonkant mellem afløbsskål og rasteramme, hvilket indebærer en*

*mindre risiko for vandindtrængning i gulvkonstruktionen, ligesom hullet i betonen kan have været skjult ved den bygnings sagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder på denne baggrund, at den bygnings sagkyndige har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Den bygnings sagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”*

Sag **21/08345**, forhold 3:

*”Skønsmanden konstaterer, at gulvafløbet i brusenichen i kælderbadeværelset har en synlig betonkant mellem risten og afløbsskålen. Der ses ingen følgeskader. Skønsmanden vurderer, at forholdet har været synligt ved besigtigelsen, og den bygnings sagkyndige har tidligere medgivet, at forholdet burde have været noteret i tilstandsrapporten.*

*Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygnings sagkyndige burde have anført i tilstandsrapportens pkt. 6.4, at gulvafløbsskålen i brusenichen i kælderbadeværelset ikke er indstøbt i den rigtige højde. Der ses en lille ubeskyttet betonkant mellem risten og afløbsskålen. Beton er ikke vandtæt, og der kan derfor trænge lidt fugt ud i terrændækket. Den bygnings sagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 5.300 kr. svarende til klagers selvrisiko til ejerskifteforsikringen.” [skønsmands overslag over udbedringsudgifter: 12.000 kr.]*

### **5.4.3 Klinkers vedhæftning og fuger**

I en del klagesager angår et af klagepunkterne også manglende vedhæftning af klinker og fejl ved fuger.

Sag **21/09224**:

*”Skønsmanden konstaterer, at i brusenichen var samtlige gulvklinker med ”hul lyd”; manglende vedhæftning. På det øvrige gulv var også enkelte gulvklinker med ”hul lyd”. Det skønnes, at væggene er opført af letbeton/porebeton, og vægfliserne var med almindelig lyd. Skønsmanden vurderer, at brusenichens gulvareal er lille, og at den bygnings sagkyndige derfor burde have ”banket” på alle gulvklinkerne i brusenichen. Med hensyn til det øvrige gulv vurderes den bygnings sagkyndige ikke at have udvist fejl og forsømmelse.*

*Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygnings sagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at gulvklinkerne i brusenichen er med ”hul lyd”, dvs. manglende vedhæftning, og at fugerne er usædvanlige dybe, men intakte. Udgifterne til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygnings sagkyndige skal derfor ikke betale erstatning. Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at den bygnings sagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelse vedrørende gulvet i øvrigt. Den bygnings sagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig for så vidt angår dette punkt. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.”*

Sag **20/10157**, forhold 4:

*”Skønsmanden har konstateret, at der stedvist var lidt slip i de elastiske fuger i hjørner i brusenichen, men der var ingen skader fra utætheder at se på loftet nedenunder.*

Nævnet finder, at den bygnings sagkyndige burde have angivet i tilstandsrapporten, at der er stedvist fugeslip i hjørner i bruseniche, idet forholdet medfører risiko for fugtindtrængning og skader på bagvedliggende bygningsdele. Udgifterne til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygnings sagkyndige skal derfor ikke betale erstatning.”

#### 5.4.4 Udluftning af badeværelser

Et andet tema, som går igen i mange sager, er, om der er tilstrækkelig udluftning af badeværelser.

Sag 20/10157, forhold 2:

”Skønsmanden har konstateret, at kanal fra badeværelset slutter ved gulv i skunk-/kvistrum ved hemsens og ikke er ført til det fri. Der var ingen skader at se, men der er risiko for fugtophobning og kondensskader.

Nævnet finder, at den bygnings sagkyndige burde have angivet i tilstandsrapporten, at afkast fra kanal fra badeværelset slutter i skunk/kvistrum ved hemsens, hvilket medfører risiko for fugtophobning og kondensskader. Udgifterne til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygnings sagkyndige skal derfor ikke betale erstatning.”

Sag 20/08650, forhold 3:

”Skønsmanden konstaterede, at der manglede rumaftræk i badeværelserne. Nævnet finder, at den bygnings sagkyndige burde have registreret, at der ikke var tilstrækkeligt rumaftræk i badeværelserne. Den bygnings sagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 20.000 kr. til etablering af rumaftræk i begge badeværelser.”

Sag 20/13151, forhold 1 og 4:

”Forhold 1

Skønsmanden konstaterede, at badeværelset opført i 2020 ikke havde rumaftræk/udluftning, men at der dog var et vindue, der kunne åbnes. Der vil som følge heraf over tid kunne ske fugtophobninger i konstruktionerne.

Nævnet tiltræder skønsmandens vurdering og finder, at den bygnings sagkyndige burde have nævnt i tilstandsrapporten, at der ikke var etableret rumaftræk fra badeværelset. De skønnede omkostninger til etablering af rumudtræk er dog under den mindstegrænse, nævnet normalt anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygnings sagkyndige skal derfor ikke betale erstatning vedrørende forholdet.”

”Forhold 4

Skønsmanden konstaterede, at der ikke er aftræk til frisk luft udefra i det lille badeværelse. Den bygnings sagkyndige har anført, at han har taget forbehold for, at han ikke har kunne besigtige tagrummet. Skønsmanden har vurderet, at forholdet burde være konstateret ved, at den bygnings sagkyndige havde åbnet klapventilen i badeværelset.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygnings sagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Den bygnings sagkyndiges bemærkninger

*kan ikke føre til et andet resultat. Omkostningerne til udbedringen af forholdet er dog under den mindste mindstegrænse, nævnet normal anvender, jf. forretningsordenens § 10, stk. 2, og den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning.”*

## 6. Undersøgelsens omfang - stikprøver

Nævnet ser ofte udsagnet fra en bygningsagkyndig i en klagesag, at en tilstandsrapport udarbejdes på baggrund af en stikprøvemæssig gennemgang af ejendommen. Det er imidlertid mere nuanceret end som så.

En bygningsgennemgang til udarbejdelse af en tilstandsrapport er hovedsageligt en visuel gennemgang af ejendommen, der dog bl.a. suppleres med udvalgte stikprøvemæssige undersøgelser.

Stikprøver udgør således en undersøgelse af dele af ejendommen ud over det rent visuelt konstaterbare. Generelt gælder det, at den bygningsagkyndige kan udvælge såkaldte observationsfelter ved bygningsdele, når der er tale om bygningsdele med mange ens komponenter. Disse observationsfelter skal almindeligvis vælges ud fra kendskabet til eller formodninger om risikobehæftede områder og skal udvides, hvis der konstateres afvigende tilstande. Et eksempel er den bygningsagkyndiges undersøgelse af vedhæftning af klinker/fliser, som i praksis undersøges ved at banke på dem. I f.eks. vådrum vil der ofte være tale om, at klinker på gulv og vægge udgør mange ens komponenter, og det kan således normalt ikke forventes, at den bygningsagkyndige har banket på samtlige fliser i et badeværelse af almindelig størrelse. Den bygningsagkyndige skal udvælge de væsentligste steder eller de erfaringsmæssigt relevante steder til sin stikprøveundersøgelse – det kan i et badeværelse f.eks. særligt være klinkers vedhæftning i det vandbelastede område (typisk i brusenichen), omkring gulvafløb mv.

Der er ikke en generel og klar definition af, hvornår der er tale om mange ens komponenter i huseftersynsordningens forstand. Der kan heller ikke fastsættes et konkret tal på, hvornår der er tale om ”mange”, da det må afhænge af den konkrete bygningsdel i forhold til antallet af ens komponenter. Det kan som et supplerende element i praksis også være begrænset af, at kun nogle af de mange ens komponenter er fysisk tilgængelige på grund af f.eks. højder.

Af øvrige eksempler på stikprøvevis undersøgelse kan nævnes fugtmålinger i tagkonstruktioner (spær, lægter) og i kældervægge. Derudover skal den bygningsagkyndige foretage stikprøver, hvis der er visuelle indikationer på, at der kan være en skade. Det kan f.eks. være hældning på gulve. En indikation i badeværelser kan f.eks. være kalkaflejringer, se eksempelvis sag **20/08650** under afsnit 5.3.1. ovenfor.

Nævnet har i begyndelsen af 2021 behandlet flere sager om rådskader i bjælkehuse, hvor træbjælkerne, der udgør ejendommens facader, er eksempler på bygningsdele med ”mange ens komponenter”.

I sagerne **20/02650** og **20/08806** var der tale om amerikansk inspirerede bjælkehuse med udragende bjælkeender, der er profilerede på overkanten, og som ikke kan afdækkes. I begge sager var der klaget over rådskader i bjælker.

Skønsmanden konstaterede i begge sager, at det er et kendt problem, at der kan opstå rådskader enten omkring overkanten af samlingerne, ved at fugten føres direkte ind i samlingerne, eller på undersiden af bjælken, hvor profilerne danner en drypnæse, der opfugtes.



Fra nævnets afgørelse i **20/02650** citeres følgende:

*”På vestgavlen, ca. 2 meter fra hushjørnet mod nordvest, ses to bjælkesamlinger med nedbrudt træ. Der mærkes endvidere lidt nedbrudt træ, særligt i samlingerne ved hushjørnet mod nordøst og sydøst. Skønsmanden vurderer, at de rådskadede bjælker i vestgavlen har været væsentlig*

*mindre synlige ved huseftersynet, da skaden først bliver tydelig efter, at der presses hul på overfladen. Inden da har skaden kun haft karakter af en mørkfarvet skjold på en i øvrigt intakt bjælkesamling. Det vurderes, at der utvivlsomt har været rådkader i de frie bjælkeender ved bygningsgennemgangen, men de skønnes ikke at have været så tydelige, at det var åbenlyst, at der skulle foretages stikprøver netop omkring de skadede bjælkeender.*

*Nævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Nævnet finder herefter, at den bygningsagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser ved ikke at angive forholdet i tilstandsrapporten, idet bjælkerne kun skal undersøges stikprøvevis. Nævnet vurderer, at der på tidspunktet for den bygningsagkyndiges besigtigelse ikke har været forhold, der har medført, at den bygningsagkyndige skulle være særlig opmærksom på de påklagende forhold. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”*

Fra nævnets afgørelse i **20/08806** citeres følgende:

*”Der ses en del råd, særligt i samlinger mod sydvest, syd og sydøst. Skønsmanden vurderer, at rådkaderne kan udvikles hurtigt. Det skønnes, at rådkaderne ikke har været så tydelige ved den bygningsagkyndiges gennemgang, at der skulle foretages stikprøver omkring de skadede bjælkeender.*

*Skønsmanden har været forelagt bemærkninger fra klagers repræsentant og har i en supplerende udtalelse fastholdt sin vurdering.*

*Nævnet finder, at den bygningsagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser ved ikke at angive forholdet i tilstandsrapporten, idet nævnet på baggrund af skønserklæringen vurderer, at rådkaderne ikke har været så tydelige ved den bygningsagkyndiges gennemgang, at der skulle foretages stikprøver omkring de skadede bjælkeender. Nævnet vurderer endvidere, at der på tidspunktet for den bygningsagkyndiges besigtigelse ikke har været forhold, der har medført, at den bygningsagkyndige skulle være særlig opmærksom på de påklagede forhold. Nævnet finder, at den bygningsagkyndige i det konkrete tilfælde ikke har begået fejl ved ikke at anføre, at det er et almindeligt kendt problem for denne hustype. Det, der er anført af klager, kan ikke føre til andet resultat. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”*