



Årsberetning 2022

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

Indholdsfortegnelse

Formandens beretning	2
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.....	4
1.1. Om nævnet	4
1.2. Nævnets medlemmer.....	4
1.3. Nævnets sekretariat	5
2. Statistik	5
2.1. Klagesagerne	5
2.1.1. Efterlevelse	7
2.1.2. Sagsbehandlingstiden	7
2.2. Disciplinærsagerne.....	9
3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter.....	9
3.1. Administrativ kontrol.....	9
3.2. Teknisk revision.....	10
4. Særlige emner for 2022	10
4.1. Disciplinærsager på baggrund af klagesager	10
4.2. Personskaderisiko	11
4.3. Forhold ved tagkonstruktionen	12
4.3.1. Restlevetid	12
4.3.2. Ventilation	14
4.3.3. Tagbelægning	16

Formandens beretning

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige blev etableret den 1. januar 2011 og er en del af huseftersynsordningen, dvs. ordningen med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer ved køb og salg af fast ejendom.

Nævnet behandler to typer sager. Det er for det første erstatningssager, hvor normalt en køber af en fast ejendom klager over fejl i tilstandsrapporten. Nævnet tager i disse sager stilling til, om den bygningsagkyndige er erstatningsansvarlig, og hvis dette er tilfældet, udmåler nævnet den erstatning, som den bygningsagkyndige skal betale til klageren. Det er for det andet disciplinærsager, hvor nævnet tager stilling til, om en bygningsagkyndig har begået fejl af en sådan karakter, at han eller hun skal pålægges en disciplinær sanktion, f.eks. en påtale, advarsel eller bøde. Disse sager kan opstå dels i forbindelse med Sikkerhedsstyrelsens kontrol af tilstandsrapporter (en såkaldt teknisk revision), dels som opfølgning på en klagesag eller en anmodning f.eks. fra en køber om, at der indledes en disciplinærsag.

Nævnet har i 2022 modtaget 151 klagesager, hvilket er et fald på ca. 25 % i forhold til 2021, hvor nævnet modtog 201 klagesager. Der er ikke en entydig forklaring på faldet, men der er dog hen over årene løbende udsving i antallet af klagesager til nævnet. Det er under alle omstændigheder fortsat en meget lille del af de udarbejdede tilstandsrapporter, som ender med en klagesag i nævnet.

Nævnet har afgjort 132 klagesager i 2022, hvilket er en del færre end de to seneste år. Således afgjorde nævnet 178 klagesager i 2021, 154 klagesager i 2020 og 138 klagesager i 2019. De færre afgørelser i 2022 afspejler blandt andet, at nævnet modtog færre klagesager end i 2020 og 2021.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2022 har været på 6,2 måneder. Det er ca. to måneder højere end i 2021, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 4,1 måneder. Af de afgjorte 132 klagesager er omkring 26 % afvist ved formandsafgørelser med en typisk væsentligt kortere sagsbehandlingstid end de sager, der behandles på nævnsmøde efter afholdt syn og skøn. En lidt længere sagsbehandlingstid for klagesagerne i 2022 kan blandt andet hænge sammen med, at nævnet har behandlet en del flere disciplinærsager i 2022 end i de tidligere år.

For så vidt angår de sager, som er behandlet på nævnsmøderne, har klager fået fuldt medhold i 21 sager og delvist medhold i 28 sager. Procentmæssigt er det et lille fald for andelen af sager, hvor klager får fuldt medhold, i forhold til de seneste år. Klager har ikke fået medhold i 49 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 påfaldende ændring vedrørende udfaldet af klagesagerne i forhold til de seneste år.

Nævnet har i 2022 behandlet 30 disciplinærsager. Det er markant flere end i 2021, hvor nævnet behandlede 10 disciplinærsager. Dette hænger navnlig sammen med en betydelig stigning i Sikkerhedsstyrelsens kontrol af tilstandsrapporter, herunder de såkaldte tekniske revisioner, hvor en skønsmand gennemgår en konkret ejendom og kontrollerer den bygningsagkyndiges tilstandsrapport. Nævnet forventer således alt andet lige også at behandle flere disciplinærsager i de kommende år.

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 Sikkerhedsstyrelsen opfordres til at behandle emner f.eks. i nye vejledninger, guider eller på informationsmøder med de bygningsagkyndige. I nævnets årsberetning er der desuden ligesom i tidligere år taget nogle af disse generelle emner op.

Årsberetningen indeholder således i afsnit 4 nogle udvalgte emner på baggrund af nogle af de sager, nævnet har behandlet i 2022.

Nævnet har også i 2022 afholdt nogle af sine møder som videomøder. Nævnet har i 2022 afholdt 11 nævnsmøder, hvor der er truffet 98 afgørelser i klagesager. Derudover er 34 sager afgjort af formanden uden nævnsbehandling. Formandsafgørelserne bliver forelagt nævnet til orientering på de efterfølgende nævnsmøder.

Jeg vil endelig nævne, at nævnsmedlem Peter Ib Andersen fra Forbrugerrådet Tænk desværre afgik ved døden i foråret 2023. Der skal fra alle nævnets medlemmer lyde et sidste farvel til Peter med en stor tak for hans tid og store indsats i nævnet. Æret være hans minde.

Jens Røn
Formand

1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

1.1. Om nævnet

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

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet under huseftersynsordningen. Nævnet behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygningsagkyndige, blandt andet på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige og uafhængige eksperter. I disciplinærsagernes behandling deltager alle nævnsmedlemmerne. De uafhængige eksperter deltager normalt ikke i behandlingen af klagesager, medmindre en sag f.eks. indeholder principielle spørgsmål. Nævnets sekretariat varetager den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager.

I klagesager kan nævnet pålægge en beskikket bygningsagkyndig at betale erstatning for tab, der er lidt af klager på grund af fejl eller forsømmelser i en tilstandsrapport.

Nævnets sekretariat i Sikkerhedsstyrelsen foretager en løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningsagkyndiges arbejde.

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

Nævnet kan desuden af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygningsagkyndig. Endvidere kan f.eks. en klager anmode om, at der indledes en disciplinærsag mod en beskikket bygningsagkyndig.

I disciplinærsagerne kan nævnet tildele påtaler og advarsler, pålægge bøder eller frakende retten til at udøve hvervet som beskikket bygningsagkyndig.

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

1.2. Nævnets medlemmer

Formand

Landsdommer Jens Røn

Repræsentanter for forbrugerne

Ingeniør Helen Amundsen

Rådsmedlem Peter Ib Andersen (afgået ved døden i foråret 2023 og i 2023 afløst af Christian Jarby)

Repræsentanter for erhvervet

Jurist 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 blandt andet 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 skøns mænd.

2. Statistik

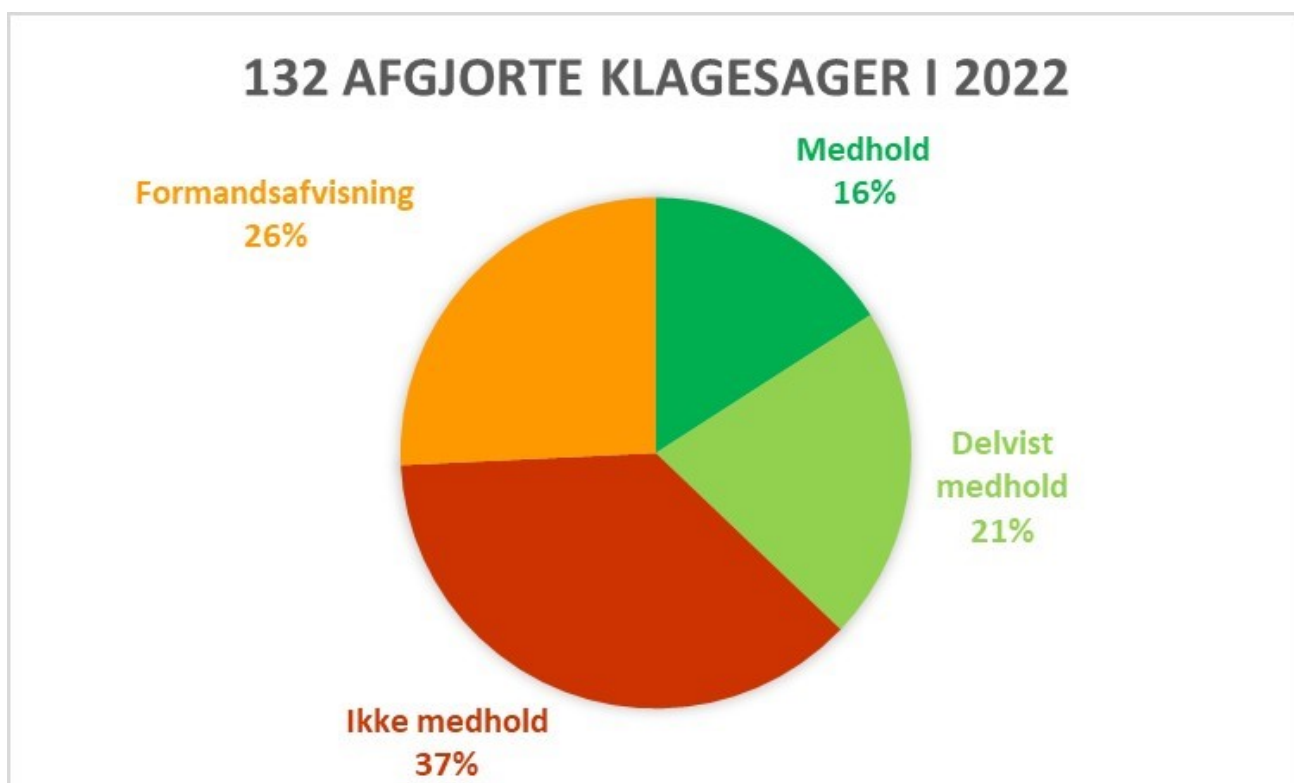
2.1. Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige modtog i alt 153 sager i 2022. To af sagerne var alene anmodninger til nævnet om at indlede en disciplinærsag.

Nævnet har i 2022 afholdt 11 nævns møder, hvor der er truffet 98 afgørelser i klagesager. Derudover er 34 sager afgjort af formanden uden nævnsbehandling. Formandsafgørelserne bliver forelagt nævnet til orientering på de efterfølgende nævns møder. 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 sagerne uden behandling på et nævnsmøde. Det drejer sig f.eks. om sager, hvor de påklagede forhold er udbedrede, og genoptagelsesansøgninger, hvor parten ikke fremkommer med nye, væsentlige oplysninger i forbindelse med ansøgningen.

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



Ud over de sager, som er afgjort af nævnet og formanden, er der 10 sager, hvor klagen er trukket tilbage som følge af et forlig mellem parterne eller af anden årsag. Derudover er to sager lukket uden en afgørelse, da det efter flere forsøg ikke lykkedes at få svar fra klageren.

2.1.1. Efterlevelse

I 2 sager afgjort af nævnet i 2022 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 49 sager ud af nævnets 98 afgjorte klagesager i 2022. Sammenholdes det med, at den bygnings sagkyndige i to sager afgjort i 2022 har meddelt, at vedkommende ikke vil følge nævnets afgørelse, medfører det en efterlevelse på ca. 96 %.

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. I de tilfælde offentliggør nævnet den bygnings sagkyndiges navn på en liste over bygnings sagkyndige, der ikke har fulgt nævnets afgørelse på nævnets afgørelsesportal. I nogle af disse tilfælde har den bygnings sagkyndige opfyldt afgørelsen, dog først 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.

2.1.2. Sagsbehandlingstiden

I 2022 var den samlede gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager, bortset fra disciplinærsagerne, i nævnet 6,2 måneder. Dette gennemsnit omfatter således alle afgørelser, herunder afslag på anmodninger om genoptagelse, og 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 2021 var 4,1 måneder, i 2020 var den 5,2 måneder og i 2019 var den på 4,4 måneder.

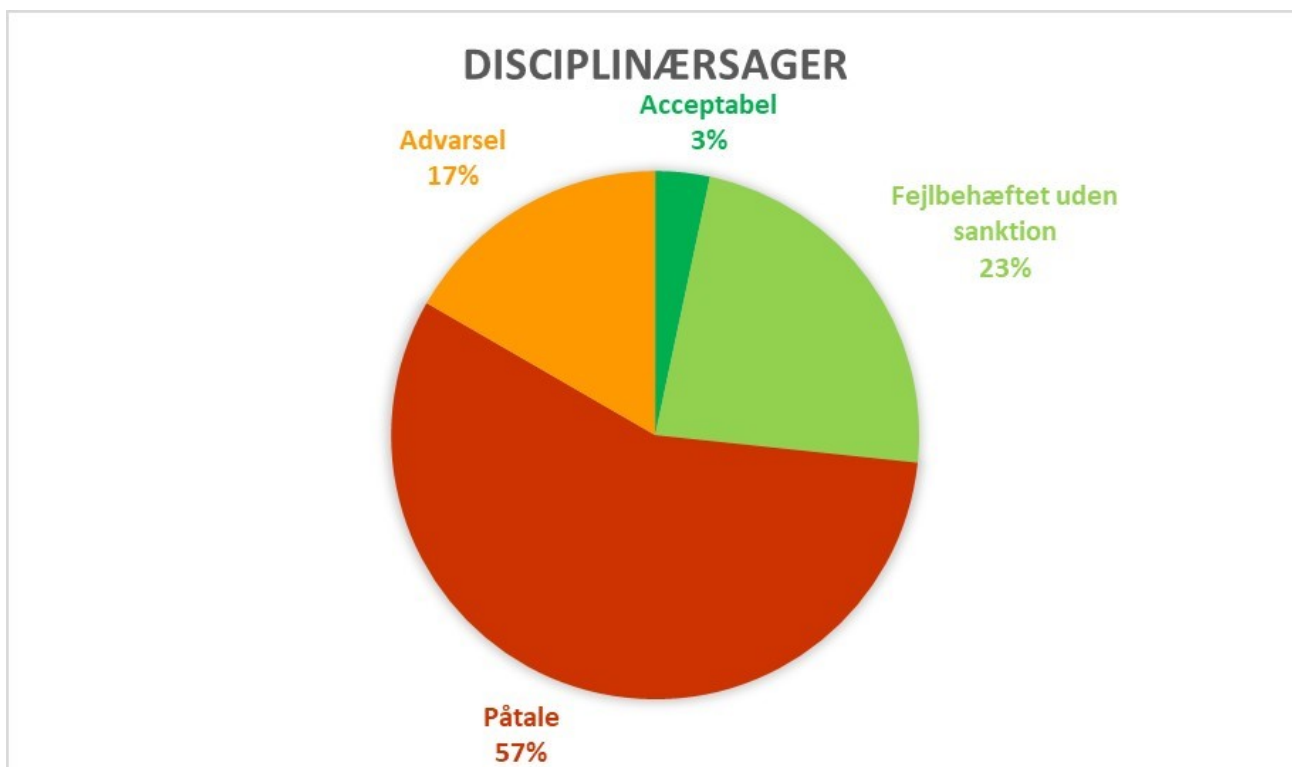
Der er således i forhold til de seneste år tale om en stigning i sagsbehandlingstiden. En del af den længere sagsbehandlingstid formodes at skyldes de forholdsvis mange disciplinærsager. Nævnet har i den forbindelse afholdt et ekstraordinært nævnsmøde til behandling af klagesager i slutningen af 2022. Nævnet har derudover i 9 tilfælde udsat afgørelsen af en sag for at indhente yderligere oplysninger fra skønsmanden, hvilket typisk forlænger sagsbehandlingstiden med mindst et nævnsmøde. Det skal i den forbindelse understreges, at disciplinærsager ikke anses for at være ”vigtigere” end klagesager. Disciplinærsagerne tager typisk længere tid at behandle på et nævnsmøde, da den bygnings sagkyndige tilbydes at møde i sagen for at komme med supplerende bemærkninger i forhold til den skriftlige høring. Et andet forhold, der har bidraget til en øget sagsbehandlingstid, er, at nævnets sekretariat blev koblet på et nyt klageblanket-system i slutningen af 2021. Langt de fleste klager i 2022 kom ind via denne nye løsning. Der er dog en større andel af disse klager, hvor klageren ikke indbetaler gebyret samtidig med fremsendelsen af klagen og derefter undlader at indbetale gebyret. Nævnets sekretariat har derfor sendt rykkere for betaling af gebyr ud i mindst 10 % af sagerne. Behandlingen af

klagesagerne begynder ikke, før gebyret er betalt. Sagerne forsinkes herefter afhængigt af, hvor hurtigt klageren indbetaler gebyret. I nogle tilfælde er der sendt flere rykkere, før gebyret bliver betalt.

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.

2.2. Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2022 afgørelse i 30 disciplinærsager, hvilket er tre gange så mange som i 2021. I 7 af disse vurderede nævnet, at der ikke var grundlag for en disciplinærsanktion (fejlbehæftet uden sanktion), og i en sag blev tilstandsrapporten vurderet som acceptabel. De øvrige sager blev afgjort med henholdsvis 17 påtaler og 5 advarsler. Nævnet har ikke tildelt bøder eller inddraget beskikkelser i 2022.



Derudover blev 2 anmodninger om disciplinærsager formandsafvist, da der ikke var sandsynliggjort et grundlag for at indlede en 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 og på nævnets afgørelsesportal. Virksomheden, der eventuelt står nævnt, er den bygningsagkyndiges firmatilknytning på det tidspunkt, hvor sanktionen blev tildelt. Nævnet offentliggør ikke en påtale til en bygningsagkyndig.

3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter

3.1. Administrativ kontrol

Sikkerheds styrelsens administrative kontrol indebærer, at den enkelte bygningsagkyndige 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 2022 har nævnets sekretariat (Sikkerhedsstyrelsen) gennemført administrative kontroller af 2.508 tilstandsrapporter, hvilket er en væsentlig stigning i forhold til 2021, hvor der var 2.034 kontroller. Vejledningerne i de administrative kontroller har primært taget udgangspunkt i at hjælpe de bygningsagkyndige med at bruge skades-, risiko- og bemærkningsfelterne i Husweb korrekt. Samtidig har der været fokus på, at de bygningsagkyndige har fået vejledning i, hvilke skader der muligvis ikke bør medtages i tilstandsrapporter, og hvordan læsbarheden af rapporterne er.

Kontrollerne viser, at vejledningen i de administrative kontroller har en effekt hos de bygningsagkyndige, der aktivt bruger vejledningsrapporterne.

3.2. Teknisk revision

I 2022 har Sikkerhedsstyrelsen afsluttet 607 tekniske revisioner, hvor antallet af tekniske revisioner i 2021 var 414. Stigningen i antallet af tekniske revisioner udspringer af et ønske om at øge kvaliteten af tilstandsrapporter.

En teknisk revision sker med udgangspunkt i en gældende tilstandsrapport, hvor ejendommen endnu ikke er solgt. Sammen med den bygningsagkyndige gennemgår den tekniske revisor ejendommen og de skader, som den bygningsagkyndige har registreret i tilstandsrapporten. I de tilfælde hvor den tekniske revisor mener, at den bygningsagkyndige har vurderet en skade forkert eller har overset en skade, giver den tekniske revisor vejledning til den bygningsagkyndige. Den tekniske revisor vil desuden niveauplacere skaden ud fra en økonomisk betragtning (dvs. omkostningerne til udbedring af skaden) eller ud fra risikoen for, at personer kan komme til skade, f.eks. ved manglende værn, eller blive syge, f.eks. ved omfattende skimmelforekomster. Dette sker efter nedenstående skema, hvor risikoen for personskade eller sygdom som udgangspunkt altid vil blive vægtet med C8.

Ved skader, der vurderes ud fra en økonomisk betragtning, tages der udgangspunkt i midten af niveauet. Hvis der er formildende eller skærpene omstændigheder, f.eks. fordi skaden er delvist nævnt eller er særlig alvorlig, kan der angives henholdsvis den nedre eller øvre værdi inden for niveauet.

Vægtskala														
Niveau A			Niveau B			Niveau C			Niveau D			Niveau E		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
kr. 0,00			Kr. 10.000			kr. 25.000			kr. 50.000			kr. 100.000		Kr. ∞

Der er i 2022 udarbejdet 74.637 tilstandsrapporter i Danmark og foretaget 6.505 ændringer (revisioner) af tilstandsrapporter.

4. Særlige emner for 2022

4.1. Disciplinærsager på baggrund af klagesager

Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygningsagkyndig på baggrund af en klagesag. Det vil fremgå af nævnets afgørelse i klagesagen, hvis nævnet indleder en disciplinærsag på baggrund af den pågældende sag.

Klager kan i forbindelse med en indbringelse af en klagesag anmode nævnet om at indlede en disciplinærsag mod den bygningsagkyndige.

Nævnet valgte i 4 tilfælde i 2022 at indlede disciplinærsager på baggrund af klagesager. I 2 af sagerne havde klagerne anmodet nævnet om at indlede en disciplinærsag. I de 2 øvrige sager indledte nævnet disciplinærsager af egen drift.

I de klagesager, hvor klageren ikke har anmodet nævnet om at indlede en disciplinærsag, overvejer nævnet som udgangspunkt at indlede en disciplinærsag, når bruttoværdien¹ af omkostningerne ved udbedring af de forhold, som klageren får medhold i, overstiger 100.000 kr. Der kan også være andre faktorer, der medfører, at nævnet indleder en disciplinærsag. Det vil typisk være, hvor nævnet finder, at tilstandsrapporten er væsentligt fejlbehæftet, eller der er øvrige skærpene omstændigheder. Det kunne f.eks. være, at den bygningsagkyndige har fjernet skader ved en revision af tilstandsrapporten, selvom forholdene ikke er udbedret, eller hvis nævnet finder, at den bygningsagkyndige har nedtonet alvorlige skader ved sine vurderinger, beskrivelser eller risikovurderinger i tilstandsrapporten.

Nævnet foretager altid en konkret vurdering i hver enkelt sag, når det vurderes, om nævnet vil indlede en disciplinærsag.

Når nævnet indleder en disciplinærsag på baggrund af en klagesag, vil klagesagens samlede materiale indgå i disciplinærsagen. Skønserklæringen i klagesagen bliver derudover gennemgået af Sikkerhedsstyrelsen med angivelse af fejlpoint på den vægtskala, der som nævnt ovenfor anvendes ved teknisk revision. Den bygningsagkyndige får herefter mulighed for at afgive bemærkninger, inden disciplinærsagen behandles af nævnet.

4.2. Personskaderisiko

Tilstandsrapporter skal indeholde skader og forhold, som medfører nærliggende risiko for skader, herunder risiko for personskader.

Der er generelt et forhold ved udarbejdelse af tilstandsrapporter, som den bygningsagkyndige skal have stort fokus på. Man ved ikke, hvem der køber ejendommen, eller hvordan den fremover vil blive anvendt. Det er derfor nødvendigt at anføre de skader og personskaderisici, der vil kunne være aktuelle for de kommende ejere af ejendommen. Den bygningsagkyndige bør derfor efter nævnets opfattelse her tage udgangspunkt i en ”lavere fællesnævner end gennemsnittet”. Det vil blandt andet sige, at det med fordel kan forudsættes, at de kommende ejere enten har små børn eller ofte får besøg af både små børn eller syns- og gangbesværede gæster.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at det alene er personskaderisici på baggrund af bygningsdelenes konstruktioner som sådan og ikke en generel personskaderisici, som den bygningsagkyndige skal

¹ Det vil sige den samlede, skønnede udgift til udbedring af forholdene før fradrag for forbedring.

Det afgørende er således ikke, hvilket erstatningsbeløb den bygningsagkyndige bliver pålagt at betale i erstatning, men om hele udbedringsbeløbet vurderes at være højere end 100.000 kr.

være opmærksom på. Der skal desuden være tale om synligt konstaterbare forhold, for at den bygningsagkyndige skal anføre forholdet i tilstandsrapporten.

Eksempler på risikogrupper kan være brandrisiko, uegnede eller sundhedsfarlige byggematerialer, skimmelsvamp, radon og faldrisiko ved rækværk, gelændere, trapper. Som nævnt ovenfor vil skader med personrisiko normalt blive vurderet i niveau C8, selv om udbedringsomkostningerne kan være lavere (f.eks. til etablering af en røgalarm ved manglende redningsåbninger).

Nævnet anvender som udgangspunkt ikke mindstegrænsen (5-8.000 kr.), når der er tale om forhold, der medfører personskaderisiko:

I sagen **21-09919** var der blandt andet klager over manglende redningsåbninger i 4 værelser. Nævnet afgjorde forholdet med følgende begrundelse:

”Skønsmanden konstaterede, at kravene til redningsåbninger eller etablerede godkendte brandalarmer ikke er opfyldt i fire værelser. Skønsmanden har vurderet, at den bygningsagkyndige burde have registreret dette i tilstandsrapporten.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningsagkyndige burde have registreret de manglende redningsåbninger i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige har således begået fejl og forsømmelser og er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 6.250 kr. til etablering af brandalarmer, idet nævnet fraviger den mindstegrænse, nævnet normalt anvender, da forholdet udgør personskaderisiko. Nævnet har under hensyn til skadens karakter og udbedringsomkostningerne behandlet sagen, selv om ejerskifteforsikringens afgørelse endnu ikke foreligger.”

4.3. Forhold ved tagkonstruktionen

Nævnet har i 2022 afgjort 63 sager, hvor mindst ét af klagepunkterne omhandlede tagkonstruktionen.

4.3.1. Restlevetid

Nævnet kan indledningsvis henvise til de tidligere gennemgange i årsberetningerne fra 2014, side 10ff, og 2017, side 13.

Det er ikke sjældent, at nævnet modtager klager over tagets restlevetid i en tilstandsrapport. Klagerne lægger ofte vægt på, at det har været et af de væsentligste elementer for beslutningen om at købe ejendommen, at taget kunne holde i det antal år, der var grafisk anført i tilstandsrapporten. Se nedenstående eksempel:

Tagbelægning - Eternitbølgeplader uden asbest



I det konkrete tilfælde ovenfor udløber tagets statistiske levetid om 2 år for den pågældende type tagbelægning. Dette forudsætter dog, at året 1994 (Taget er lagt) er korrekt.

4.3.1.1. Tagets oplægningsår

Det er den statistiske, gennemsnitlige forventede levetid, der visualiseres i tilstandsrapporten. Det vil sige, at der ikke er foretaget en nærmere vurdering af levetiden for det konkrete tag. Taget kan således i princippet have været udskiftningsmodent allerede i mange år, selvom den statistiske restlevetid ikke er nået endnu. Det kan være forhold som en særlig udsat beliggenhed, nedslidning, manglende vedligehold, nedbrydning, revner i tagbelægningen eller dårligere kvalitet end gennemsnittet af de pågældende sten/plader. Dette er alt sammen forhold, som ikke har nogen indflydelse på den statistiske restlevetid og derfor heller ingen indflydelse på den grafiske fremstilling af tagets restlevetid i tilstandsrapporten. Konstaterbare skader på taget skal derimod fremgå under den bygnings sagkyndiges vurdering af skader i tilstandsrapporten.

Den bygnings sagkyndige får typisk kendskab til tagets oplægningsår fra sælgeren af ejendommen. Den bygnings sagkyndige bør som udgangspunkt lægge det år til grund, som sælgeren oplyser, medmindre det er åbenbart, at sælgers oplysning ikke er korrekt.

Der kan som følge heraf opstå misforståelser i et eller flere led. Sælger skal ikke dokumentere, hvornår taget er fra, og den bygnings sagkyndige kan som udgangspunkt lægge sælgers oplysninger til grund. Det kan føre til skuffede forventninger for en køber, der fejlagtigt har lagt vægt på, at taget først skal skiftes, når den statistiske restlevetid udløber.

Se f.eks. nævnets afgørelse i sagen **22-03614**:

”Den bygnings sagkyndige har i tilstandsrapporten angivet, at tagkonstruktionen er fra 2001. Klager oplyser, at taget er det originale fra 1973 blandt andet med henvisning til oplysninger fra ejendommens tidligere ejer i 2001, sælgeren og naboen. ...

Nævnet bemærker, at den bygningsagkyndiges angivelse af tagets restlevetid i tilstandsrapporten skal baseres på et tabelopslag ud fra de tilgængelige oplysninger om tagkonstruktionens materialer og alder. Den bygningsagkyndige skal således ikke foretage et individuelt skøn vedrørende restlevetiden.

Nævnet lægger til grund, at den bygningsagkyndige har besigtiget ejendommen i 2021, herunder tagkonstruktionen udefra og indvendigt fra tagrum, idet der ikke er taget forbehold herfor i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige har i materialelistebilaget i tilstandsrapporten til brug for ejerskifteforsikring angivet, at undertaget er af plast (bitumen), hvilket i en åben tagkonstruktion har en forventet levetid (middellevetid) på 40 år.

Nævnet anser det generelt som en formalitetsfejl, hvis restlevetiden er angivet forkert i en tilstandsrapport, og det udgør således efter nævnets faste praksis ikke i sig selv en ansvarspådragende fejl for den bygningsagkyndige.

Nævnet bemærker, at der ikke er et konkret spørgsmål til sælger i sælgeroplysningskemaet, om sælger er bekendt med opførelsesåret for tagkonstruktionen. Tagkonstruktionens opførelsesår vil således, i de tilfælde, hvor der ikke foreligger oplysninger herom i det af sælger udleverede materiale for ejendommen, typisk være baseret på en mundtlig tilkendegivelse fra sælgeren...”

Nævnet afviste herefter sagen som bevismæssigt uegnet, idet de faktiske oplysninger om informationsudvekslingen mellem sælgeren og den bygningsagkyndige under besigtigelsen ikke vil kunne belyses tilstrækkeligt gennem den skriftlige sagsbehandlingsform, nævnet anvender.

4.3.2. Ventilation

Et andet tema, som igen i 2022 har været et klagepunkt i flere sager, er utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Der kan herom f.eks. henvises til sagerne nedenfor.

Sag **21-14367**:

”Skønsmanden konstaterede i hanebåndsloftet, at der er ført isolering langs skråvæggene, og at isoleringen er lagt tæt til lægter, og at der således ikke er en synlig ventilationsspalte mellem isolering og lægter. Hanebåndsloftet ventileres ved ventiler i gavlene. Skønsmanden konstaterede ikke indikation på opfugtning eller mangelfuld ventilation på hanebåndsloftet, idet skønsmanden ikke målte forhøjet fugt. Skønsmanden konstaterede endvidere, at tagryggen er udstoppet med isolering.

Skønsmanden vurderer, at forholdene var tilsvarende under den bygningsagkyndiges besigtigelse ca. 2 år tidligere. Skønsmanden vurderer, at ventilationen langs skråvægge er afspærret ved efterisoleringen til lægter, og at forholdet åbenlyst ikke opfylder de almindelige krav til ventilation.

Nævnet bemærker, at klagen specifikt vedrører, at isoleringen i tagrummet forhindrer ventilation af skråvægge.

Nævnet bemærker, at der tydeligt er blevet efterisoleret tæt til lægter i tagrummet. Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at den bygningsagkyndige burde have anført forholdet i tilstandsrapporten, uanset at der er anvendt bølgeplader, som normalt ville medføre nogen ventilering af skråvægge til tagrum. Det ville således være en fagligt forsvarlig vurdering at give forholdet en grå vurdering i tilstandsrapporten, idet skjulte konstruktioner som udgangspunkt må forudsættes at være korrekt udført, medmindre der foreligger indikationer på det modsatte.

Nævnet lægger til grund, at den bygningsagkyndige ikke havde adgang til skunkrum. Den bygningsagkyndige har taget et korrekt forbehold herfor. De efterfølgende undersøgte og faktiske forhold om isoleringsforhold og konstruktioner i skunkrum har således ikke betydning for vurderingen af, om den bygningsagkyndige har begået en fejl.

Nævnet finder herefter, at den bygningsagkyndiges erstatningsansvar er begrænset til udbedringsudgifterne til at afhjælpe den fejl, som den bygningsagkyndige som anført ovenfor har begået. Dette omfatter udgifterne til fjernelse af efterisoleringen, således at der fremkommer en ventilationsspalte mellem isolering og lægter til ventilering af skråvægge.

Klager har blandt andet fået fjernet og genmonteret en tagplade og i den forbindelse konstateret, at der er isoleret imellem lægterne. Nævnet bemærker, at dette vil forhindre ventilation af skråvægge uanset fjernelse af efterisoleringen til lægter i tagrummet. Den u hensigtsmæssigt etablerede isolering mellem lægter langs skråvægge var skjult under den bygningsagkyndiges besigtigelse. Nævnet finder, at dette forhold tillige ville have været skjult, selvom der var etableret en ventilationsspalte på 2,5 cm mellem isolering og lægter i tagrum. Udgifter til ubedring af den skjulte isolering mellem lægter skal således ikke indgå i erstatningsopgørelsen.

Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten endvidere registreret, at der er slam i tagrummet med asbestfibre. Nævnet finder derfor, at merudgifterne til korrekt asbesthåndtering ved ubedring af det nævnte forhold ikke kan pålægges den bygningsagkyndige.

Nævnet finder herefter på baggrund af skønsmændens supplerende udtalelse, at erstatningsopgørelsen skal fastsættes på baggrund af skønsmændens overslag til 8.500 kr. til etablering af ventilationsspalte...”

Sag 22-02213, forhold 6:

”Skønsmændene konstaterer, at der ingen ventilationsåbninger er i hverken rygning, gavle eller tagfoden på taget. Der ses et enkelt hul i gavlen mod syd, som stammer fra en nedtaget elforsyning eller lignende. Rygning er udført med buede rygningselementer uden ventilation, hvorfor plastik i denne forbindelse ikke har nogen betydning.

Det konstateres videre, at der i tagrummet er lagt papirgranulat helt ud til tagfoden uden vindbræt/vindkasse. Desuden er der tilstøbt mellem alle bølger langs tagfod. Skønsmændene bemærker, at det ikke kunne konstateres, om der var udlagt dampspærre i konstruktionen under papirulden.

Skønsmændene vurderer, at forholdet omkring manglende ventilation bør indgå i tilstandsrapporten som en oplysning til forbrugeren.

Det er således skønsmandens vurdering, at den byggesagkyndige skulle have bemærket tagrummets manglende ventilation i tilstandsrapporten, idet det er visuelt observerbart både udefra og indefra, at der ikke er ventilationsspalter til tagrummet. Der ses ikke synlige tegn på skade/opfugtning i denne forbindelse, men mangelfuld ventilation kan medvirke til fugtphobning i konstruktionerne.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningsagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at der ikke er udført åbninger til ventilation af tagrummet. Den bygningsagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønserklæringen til 18.000 kr. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.”

4.3.3. Tagbelægning

I en del klagesager angår et af klagepunkterne skader ved tagbelægningen, f.eks. revner, nedbrydning, afskalninger eller lignende. Nedenfor er anført eksempler på nævnets afgørelser.

Sag 21/09488:

”Skønsmanden har på baggrund af oplægningstidspunktet angivet på kommunens weblager anført, at der er tale om bølgeplader med asbest. Skønsmanden har konstateret synlige fugtskjolder på flere tagplader indvendigt fra tagrummet samt 3 tagplader med revner/skader mod nord, og udvendigt fremstår tagpladerne generelt med afskalninger og kantskørhed. Skønsmanden konstaterede endvidere flere revnede tagplader på begge tagflader. Skønsmanden vurderer, at tagbelægningen generelt er under nedbrydning og vil svinge inden for overskuelig tid, hvilket vil kunne medføre skader på tagkonstruktionen og underliggende bygningsdele.

Den bygningsagkyndige har med karakteren K3 registreret følgende i tilstandsrapporten:

”Der kan ses enkelte revner/huller i tagplader i tagflade mod syd, f.eks. 4 spærfag fra øst og 9 spærfag fra vest.

Tagplader ses med afskalninger og krakeleringer i overflader, f.eks. mod nord.

Note: Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på de underliggende konstruktioner.”

Skønsmanden vurderer, at den bygningsagkyndige har registreret forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten.

Nævnet finder, at den bygningsagkyndige ved sin registrering med K3 har gjort klager tilstrækkelig opmærksom på, at tagbelægningen har afskalninger og krakeleringer, samt at der var enkelte revner og huller i tagfladen mod syd. Den bygningsagkyndige har desuden specificeret de foreliggende risici ved de konstaterede skader på tagbelægningen. Nævnet bemærker endvidere, at den bygningsagkyndige blandt andet har fremhævet taget som et fokusområde under de generelle bemærkninger til ejendommen på side 12. Nævnet finder på den baggrund og i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningsagkyndige har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige er derfor ikke

erstatningsansvarlig. Det kan ikke føre til et andet resultat, at den bygningsagkyndige ikke udtrykkeligt har angivet, at tagbelægningen må forventes udskiftet inden for overskuelig tid.”

Sag **22-02555**, forhold 8:

”Skønsmanden konstaterede små vandrette revner i tagplader, hvor solcelleanlæggets skinneresystem er skruet fast. Skønsmanden vurderer, at revnerne ikke har været konstaterbare under den bygningsagkyndiges besigtigelse, idet revnerne var meget tynde, og skønsmanden derfor kun kunne konstatere dem, fordi det regnede ved skønsmandens besigtigelse.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningsagkyndige ikke har begået en fejl ved ikke at registrere forholdet i tilstandsrapporten, da det ikke er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdet var visuelt konstaterbart på tidspunktet for den bygningsagkyndiges besigtigelse. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”

Sag **22-02462**:

”Den bygningsagkyndige har inden klagens indgivelse tilbudt klager at betale 7.500 kr. i forlig.

Begrundelse

Skønsmanden konstaterede, at garagetaget er opbygget af nærmest vandrette bjælkespær med krydsfinérundertag og tagbelægning af tagpap. Nedbøjningen af spærene gennem tiden har foranlediget en lunket på et større område med en dybde på ca. 26 mm på det dybeste sted. Skønsmanden konstaterede ikke tegn på utætheder eller lignende på undersiden og vurderer, at der ikke er indikationer på utilstrækkelig ventilation. Skønsmanden vurderer, at forholdene var omtrent tilsvarende på tidspunktet for den bygningsagkyndiges besigtigelse, bortset fra at loftet under garagetaget var fjernet af klager efter den bygningsagkyndiges besigtigelse. Skønsmanden vurderer, at den bygningsagkyndige burde have beskrevet lunken i taget i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens klæring, at den bygningsagkyndige burde have konstateret og anført lunken på garagetaget i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker, at ventilationsforholdene under taget må anses for at have været skjult af loftbeklædningen på tidspunktet for den bygningsagkyndiges besigtigelse, ligesom skønsmanden anfører, at der ikke er indikationer på utilstrækkelig ventilation. Udgifterne til udbedring af forholdet vedrørende lunken falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningsagkyndige skal derfor ikke betale erstatning. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.”

Sag **22-03101**, forhold 1:

”Skønsmanden konstaterede revnede tagsten og åbne samlinger langs skotrender mod øst og syd, utætte inddækninger omkring kviste, en større nedbøjning af tagfladen mod øst, ændringer/forstærkninger af spær mv. af ikke håndværksmæssig korrekt udførelse samt tegn på insektangreb i spær.

Skønsmanden vurderer, at de konstaterede forhold har været synlige ved den bygningssagkyndiges besigtigelse, der foregik ca. 10 måneder forinden. Skønsmanden henviser i den forbindelse blandt andet til den tidligere tilstandsrapport, der var ca. 1 år gammel ved den bygningssagkyndiges besigtigelse, og som er angivet som foreliggende materiale i den påklagede tilstandsrapport.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en alvorlig fejl ved ikke at registrere de åbenlyse skader ved tagets skotrender, inddækninger og revnede tagsten. Nævnet finder, at det er en skærpende omstændighed, at disse skader fremgik af den tidligere tilstandsrapport, som den bygningssagkyndige bør orientere sig i. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønsmandens vurdering til 78.000 kr. efter fradrag for forbedring. Den bygningssagkyndiges bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.”

Sag 21-09222:

”Skønsmanden konstaterer, at tagbelægningen er fra husets opførelsetidspunkt 1969 og består af falstagsten af tegl understrøget med bitumenfugemasse og rygningsten lagt i mørtel. Det kan ved besigtigelse fra terræn konstateres, at der på alle tagflader stedvist er revnede tagsten og/eller rygningsten. Skønsmanden bemærker, at fotos, som klager har fremlagt, er taget med dronekamera oppefra og derfor ikke kan sammenholdes med det, en bygningssagkyndig kan konstatere ved besigtigelse med kikkert fra terræn eller fra stige.

Det er skønsmandens vurdering, at skadesomfanget ved besigtigelsen nu rimeligvis svarer til omfanget på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen den 23. juli 2019. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige, selv ved en stikprøvevis gennemgang af taget, burde have registreret, at der stedvist var defekte tagsten og rygningsten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke tilstrækkeligt har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, hvor der alene er anført en mindre utæthed ved tagrygningen. Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet, at der på tagfladen mod øst og vest stedvist er revnede tagsten, samt at der ses stedvist defekte rygningsten i rygning og på begge valme. Det burde endvidere være bemærket i tilstandsrapporten, at revnede tag- og rygningsten medfører risiko for vandindtrængning og følgeskader på underliggende bygningsdele. Den bygningssagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønserklæringen til 25.000 kr.”

Sag 21-11073:

Den bygningssagkyndige havde registreret følgende skade med K3 vedrørende tagbelægningen:

”Tagpladerne fremstår generelt forvitret i overfladen, og mod syd med mindst en revnet tagplade.

Note: Forholdet kan medføre utætheder i tagpladerne med risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.”

Nævnets begrundelse:

”Skønsmanden konstaterer, at tagpladerne generelt fremstår med stedvise afskalninger. Der er enkelte revnede tagplader på begge tagflader. Tagpladerne er uden asbest, og skaderne er typiske for tagplader af denne type og alder.

Det konstateres videre af skønsmanden, at den angivne restlevetid på tagbelægningen er korrekt angivet i tilstandsrapporten i henhold til de gældende retningslinjer. Af skadesregistreringen i tilstandsrapporten fremgår det, at tagbelægningen generelt er i kritisk tilstand. Det er således oplyst, at hele tagets generelle tilstand er kritisk – også selvom der er enkelte tagplader med revner på begge tagflader. Skønsmanden vurderer derfor, at tilstandsrapporten er retvisende.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningsagkyndige har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.”

Sag 22-04734:

”Skønsmanden konstaterede, at der var synlig befæstelse med søm i tagpap og åbninger i vandrette samlinger på tagflade over entre mod syd og synlig befæstelse med søm i tagpap/inddækning ved skorsten samt synlig befæstelse på stige trin op til skorsten over stue mod sydøst. Skønsmanden konstaterede ikke tegn på fugtskader inde i boligen.

Skønsmanden vurderer, at den bygningsagkyndige burde have registreret forholdet i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens klæring, at den bygningsagkyndige har begået en fejl ved ikke at registrere synlige befæstelser og åbninger i samlinger på tagpapbelægningen med deraf følgende nærliggende risiko for utætheder og følgeskader på underliggende konstruktioner. Den bygningsagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønsmandens overslag til 22.500 kr.

Den bygningsagkyndiges arbejdsgivers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet bemærker, at der i en tilstandsrapport skal registreres både realiserede skader og forhold, som medfører nærliggende risiko for skade.”

Sag 22-05949, forhold 1:

”Skønsmanden konstaterede, at der var flere tagplader med revner end de 3 tagplader, som var registreret i tilstandsrapporten.

Den bygningsagkyndige har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten med en rød vurdering (skade nr. 1):

”Der er revne i 3 stk. tagplader ved kip på sydsiden og der er revner i flere rygningplader.

Risiko: Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.
Bemærkning: Skaderne skyldes enten alder og slid gennem tiden, eller at pladerne er spændt for hårdt fast.”

Den bygningsagkyndige har endvidere beskrevet yderligere skader ved taget/tagrummet ved skade nr. 3 (rød), 15 (grå), 16 (grå) og 17 (gul).

Nævnet bemærker, at der ikke forelå sælgeroplysninger ved den bygningsagkyndiges gennemgang.

Nævnet bemærker endvidere, at der er indgået en tillægsklausul den 9. juli 2021 mellem den oprindelige sælger og selskabet, der har solgt ejendommen til klager den 22. september 2021, om tilbageholdelse af 100.000 kr., indtil der forelå sikkerhed for, at utæthederne i tagrygning og tagplader ikke har medført skader i loftsrum, tagrum og bærende konstruktioner eller ejendommen i øvrigt.

Klagers repræsentant har oplyst, at der er indgået forlig med den oprindelige sælger, hvorefter de tilbageholdte 100.000 kr. er udbetalt til klager.

Nævnet bemærker, at den bygningsagkyndige har gjort opmærksom på, at der forekom revnede tagplader og revnede rygningsplader, samt at der hang vatsnor fra flere tagpladesamlinger med risiko for opfugtning til følge i tagrummet. Når den bygningsagkyndige angiver et antal revnede tagplader, angiver det således revnerne fundet under besigtigelsen, og det er ikke en garanti for, at der ikke vil opstå yderligere revnede tagplader.

Den bygningsagkyndiges arbejdsgiver har fremsendt fotos fra besigtigelsen den 7. juni 2021, og klagers repræsentant har fremsendt fotos af tagpladerne efter regnvejr. Nævnet lægger som udgangspunkt ikke særlig vægt på fotos fremlagt af den ene af parterne, men bemærker dog, at de fremsendte fotos udgør en fin skildring af forskellen på tagrum besigtiget i tørvejr i forhold til tagrum besigtiget i regnvejr eller efter regnvejr. Nævnet bemærker i øvrigt, at en bygningsgennemgang med henblik på udarbejdelse af en tilstandsrapport er et øjebliksbillede af ejendommen.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, at den bygningsagkyndige i det foreliggende tilfælde i tilstrækkeligt omfang har registreret de skader og nærliggende risiko for skader, der visuelt kunne konstateres ved besigtigelsen den 7. juni 2021. Nævnet finder desuden, at klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort at have lidt et økonomisk tab som følge af utæthederne i taget, fordi klager var gjort tilstrækkelig opmærksom på tagkonstruktionens skader og risici, samt at klager derudover er blevet kompenseret på baggrund af tillægsklausulen af 9. juli 2021 med 100.000 kr. fra den oprindelige sælger. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.”

4.3.3.1 Asbest

Et andet tema, som nævnet igen i 2022 har modtaget klager over, er, at den bygningsagkyndige ikke har anført risikoen for asbestfibre i synlige eternitrester (asbestslam) i tagrum, hvor tagbelægningen

indeholder asbest. Sikkerhedsstyrelsen har i guide nr. 2 beskrevet, at indtørret asbestslam i tagrum som udgangspunkt kan vurderes som en grå skade i tilstandsrapporten.

Sag **22-03550**:

”Skønsmanden konstaterede, at der i tagrummet var visuelt konstaterbare eternitrester (slam). Det blev konstateret flere forskellige steder fra loftslemmen og fra gangbroen, som giver adgang til ca. 2/3 af tagrummet. Skønsmanden konstaterede endvidere eternitrester udvendigt på murremmen.

Nævnet bemærker, at det indtørrede slam må forventes at indeholde asbestfibre, som kan frigives til luften ved benyttelse af tagrum eller øvrigt arbejde. Indånding af asbestfibre kan være sundhedsfarligt.

Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er således erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med skønsmandens vurdering til 80.000 kr. Parternes bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.”

Sag **22-00678**, forhold 9:

”Skønsmanden konstaterer, at huset fremstår med oprindeligt tag/tagbelægning af bølgeeternit med asbest med en taghældning på 22 grader. Der er synlige afskalninger og fugtafregninger flere steder samt nedfaldne afskalninger fra bølgeeternitplader enkelte steder i loftrummet.

Det konstateres videre, at loftrummet ikke er defineret som et opholdsrum, da det ikke er tale om daglig benyttelse, hvorfor forholdet ikke skønnes at udgøre risiko for sundhedsskade. Asbestafskalninger i urørt tilstand har ingen eller begrænset skadesvirkning. Ved oprensning af asbestafskalninger i tagrummet kan der imidlertid opstå støv, som indeholder asbestfibre. Det kan derfor være forbundet med personrisiko, såfremt asbestafskalningerne fjernes uden professionelt udstyr og –metode.

Skønsmanden vurderer, at skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport med vurderingen grå.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at der forekommer isolering med asbestafskalninger på overfladen i loftrummet enkelte steder, der som udgangspunkt er uden skadesvirkning, men som kan være forbundet med personrisiko, såfremt asbestafskalningerne fjernes uden professionelt udstyr og –metode. Den bygningssagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er således erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes efter skønsmanden overslag sammenholdt med det tilbud, som klager har indsendt, til 74.600 kr.”

4.3.3.2 Stråtag

Stråtage skiller sig ud fra de øvrige almindeligt anvendte tagbelægningsmaterialer på flere områder. Stråtage bør som udgangspunkt lægges og vedligeholdes af tækkemænd, hvorimod øvrige fagfolk, der arbejder med at lægge og vedligeholde tage, almindeligvis kan håndtere flere forskellige typer tagbelægninger og konstruktioner.

Ligesom på andre byggetekniske områder kan de beskikkede bygningsagkyndige ikke forventes at have specialviden inden for samtlige områder af en ejendom. Der vil derfor kunne være tegn eller forhold ved et stråtekt tag, som en tækkemand vil anse for at være udtryk for en skade eller tegn på skjulte eller fremtidige skader, men hvor det ikke vil være alment kendt for en bygningsagkyndig, at der skulle være problemer ved det pågældende tag.

Sag 21-09496:

”Skønsmanden har vurderet, at stråtaget er nedslidt i indervinklen mod nord og vest samt lokale områder mod syd, og at der er nærliggende risiko for vandgennemtrængning mange steder på taget med risiko for fugtrelaterede følgeskader i bygningen.

Skønsmanden har konkluderet, at den vestlige tagflade er misvisende registreret i tilstandsrapporten, og at de øvrige skader enten er delvist beskrevet i rapporten, eller på besigtigelsestidspunktet ikke kunne konstateres af en bygningsagkyndig, som ikke har et særligt kendskab til stråtage.

Nævnet bemærker, at en tilstandsrapport vedrørende en ejendom med stråtag ikke kan sammenlignes med en gennemgang af stråtaget udført af en tækkemand. En bygningsagkyndig har således alment kendskab til bygninger og skal ikke have specialviden inden for f.eks. stråtage for at kunne udarbejde en tilstandsrapport på en stråtekt ejendom.

Den bygningsagkyndige har angivet, at tagets restlevetid ikke har været mulig at angive, da taget er oplagt på forskellige tidspunkter. Sælger har angivet oplægningsåret for stråtaget, bortset fra østgavlen, i sælgeroplysningerne. Det er derfor i overensstemmelse med den dagældende Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige af 1. maj 2017, at der ikke er angivet restlevetid for taget, da der ikke foreligger oplysninger om hele tagkonstruktionen.

Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten anvendt følgende formulering til skadesregistreringen K1 af den vestlige tagflade: ”Mod gårdrummet ses syningen af stråtaget tydeligt”. Den bygningsagkyndige har ikke anført en note til denne registrering. Nævnet finder i overensstemmelse med skønserklæringen, at den bygningsagkyndiges registrering med K1 ikke er retvisende, idet de synlige armeringsjern/kæppe/syninger/bindetråde indikerer nedslidning med risiko for gennemtrængning af fugt til de indvendige konstruktioner til følge. Den bygningsagkyndige har derfor i dette omfang begået fejl og forsømmelse og er således erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønserklæringen til 18.000 kr. efter fradrag for forbedring. Parternes bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.”

Sag 21-09919, forhold 2:

”Skønsmanden kunne ikke konstatere fejlkonstruktion af taget. Skønsmandens vurdering er, at der ikke er konstateret forhold ved besigtigelsen, som den bygnings­ sagkyndige kunne konstatere ved en besigtigelse af ejendommen.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at der ikke har været synlige indikationer for den bygnings­ sagkyndige, der burde have givet anledning til at registrere en skade i tilstandsrapporten om, at stråtaget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Nævnet bemærker, at det ud fra sagens oplysninger i givet fald ville kræve specialviden og/eller destruktive indgreb i tagkonstruktionen at konstatere dette. Nævnet finder derfor, at den bygnings­ sagkyndige ikke er erstatningsansvarlig.”

4.3.3.3 Taghældning

Kravene til hældningen på konkrete tagbelægningstyper varierer. I de klagesager, nævnet behandler om emnet, er det relevante oftest, om tagkonstruktionen overholder den minimumshældning, der gælder efter producentens anvisninger for den pågældende tagtype. Der er dog ikke et generelt krav om, at den bygnings­ sagkyndige altid skal måle taghældninger ved udarbejdelse af tilstandsrapporter. Det bliver derfor ofte afgørende i sagerne, hvor meget hældningen afviger fra kravene. Der kan ikke sættes et bestemt tal på, hvor mange graders afvigelse fra taghældningens minimumskrav, som en bygnings­ sagkyndig bør kunne konstatere.

Nævnet tillægger det desuden vægt, hvilken bygning taget ligger på, og hvordan konstruktionen i øvrigt er bygget op, da det kan have stor indvirkning på, om en lavere taghældning reelt udgør en risiko for skadesudvikling.

Sag **22-02849**, forhold 7:

”Skønsmanden konstaterede, at både taghældningen ved tilbygningen og tagfladen mod syd er mindre end producentens anbefaling på 8-12 grader. Skønsmanden målte hældningen til ca. 7 grader ved besigtigelsen, og afvigelsen er til stede på ca. 2/3 af taget. Skønsmanden konstaterede ikke synligt undertag på afslutning ved tagrenden. Skønsmanden konstaterede ikke tegn på utætheder eller andre svigt som følge af den lavere hældning på taget. Skønsmanden vurderer, at afvigelsen ikke kan betegnes som åbenlys, og at forholdet derfor ikke kan forventes registreret i en tilstandsrapport.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygnings­ sagkyndige ikke har begået en fejl ved ikke at registrere afvigelsen fra producentens anbefaling af taghældning. Den bygnings­ sagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”

Sag **21-09919**, forhold 1:

”Skønsmanden kunne ikke konstatere utætheder ved besigtigelsen. Skønsmanden har anført, at den bygnings­ sagkyndige i tilstandsrapportens materialeangivelse (oplysninger til ejerskifteforsikringen) korrekt har angivet stråtagets hældning til at være over 35 grader. Skønsmanden bemærker, at den bygnings­ sagkyndiges registrering med K1 ”Stråtaget mod syd,

øst og vest er slidt” med noten: ”Stråtaget er iflg. Ejer fra omkring 2004” stemmer overens med skønsmandens observationer.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningsagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser ved angivelsen af tagets hældning eller skadesregistreringen K1 om slid på syd-, øst- og vestlige tagflader. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger og den fremsendte udtalelse fra en tækkemand kan ikke føre til et andet resultat.”

Sag **21-08589**, forhold 1-3:

”Forhold 1 [beboelsen]

Skønsmanden konstaterede en taghældning på 15° ved måling. Tagbelægning er af vingetegl (kategoriseres som åben tagdækning) med undertag af bitumen i banevare. Der er ikke tagrum tilgængeligt (parallelkonstruktion). Skønsmanden anfører, at efter almindelige montageforskrifter på opførelsestidspunktet i år 2000 måtte et teglstenstag ikke lægges med taghældninger på under 20° ved oplægning med vingetagsten på tæt undertag.

Skønsmanden vurderer, at den lave taghældning sammenholdt med undertag af banevare udgør en risiko for følgeskader i den underliggende (lukkede) tagkonstruktion, og at forholdet derfor burde have været registreret i tilstandsrapporten med en gul skadesregistrering.

Den bygningsagkyndiges arbejdsgiver har i kommentarer til skønserklæringen blandt andet anført, at det fremgår af tegningsmaterialet for ejendommen, at undertaget er et Ico-Board undertag, som ifølge BMI Icopal vejledning kan anvendes ned til en 15 graders taghældning ved vingetegl.

Skønsmanden har i sin supplerende udtalelse af 3. april 2022 blandt andet anført følgende til den bygningsagkyndiges arbejdsgiver kommentarer:

”Det er dog min vurdering at der med den lave taghældning på 15° kombineret med oplysninger i tidligere tilstandsrapport lb.nr. [fra år 2003] at undertaget er skiftet i år 2000, og at taghældningen er registreret som skade med karakteren K1, samt at BS registrere at undertaget er af banevare/tekstil uden restlevetid, så bør forholdet registreres i tilstandsrapporten som en skade. Jeg vurderer derfor ikke at bemærkningerne giver anledning til ændringer i skønserklæringen.”

Nævnet lægger til grund, at sælger (ejer gennem 17 år) ikke har oplyst om tidligere utætheder ved tagkonstruktionen, at der ikke generelt var indikationer eller tegn på skader eller vandindtrængen på tidspunktet for den bygningsagkyndiges besigtigelse, at der er tale om en lukket tagkonstruktion, og at taghældningen er 15 grader som målt af skønsmanden.

Spørgsmålet er herefter, om der er tale om en åbenlys fejl, som den bygningsagkyndige burde have registreret i tilstandsrapporten.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at der ikke er tale om en sådan åbenlys fejl, særligt henset til at konstruktionen ikke har medført større eller synlige utætheder i sin formodede levetid

på ca. 20 år. Nævnet bemærker, at det ville have været en god forbrugeroplysning at angive, at taghældningen er lav i forhold til dagældende og aktuelle anbefalinger. Nævnet finder dog, at taghældningen på 15 grader ikke kan betegnes som en skade i sig selv, når montagevejledningen for undertaget, der fremgår af ejendommens tegningsmateriale, er overholdt. Nævnet finder derfor, at den bygningsagkyndige ikke har handlet ansvarspådragende ved ikke at anføre taghældningen som en skade i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at den bygningsagkyndige blandt andet har angivet (tekstil) i materialeangivelsen for undertag, da restlevetiderne for tagkonstruktionen bør indeholde den korteste forventede levetid, når der er anvendt forskellige materialer.

Forhold 2 [tilbygning]

Skønsmanden konstaterede en taghældning på 10° ved måling. Tagbelægning er af vingetegl (kategoriseres som åben tagdækning) med undertag af bitumen i banevare. Der er ikke tagrum tilgængeligt (parallelkonstruktion). Skønsmanden anfører, at efter almindelige montageforskrifter på opførelsestidspunktet i år 2000 måtte et teglstenstag ikke lægges med taghældninger på under 20° ved oplægning med vingetagsten på tæt undertag.

Skønsmanden vurderer, at den lave taghældning sammenholdt med undertag af banevare udgør en risiko for følgeskader i den underliggende (lukkede) tagkonstruktion, og at forholdet derfor burde have været registreret i tilstandsrapporten med en gul skadesregistrering.

Nævnet finder, at den bygningsagkyndige burde have konstateret at taghældningen er væsentligt lavere end de anbefalede 15 grader i producentens vejledning. Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at forholdet burde have været anført i tilstandsrapportens skadesoversigt, uanset at den bygningsagkyndige ikke konstaterede tegn på egentlig skadesudvikling. Den bygningsagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes på baggrund af skønsmandens vurdering til 17.000 kr. efter fradrag for forbedring, idet nævnet vurderer, at der ved udskiftning af isolering i dette tilfælde vil være tale om en 100 % forbedring. Den bygningsagkyndiges arbejdsgivers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 3 [carport]

Skønsmanden konstaterede en taghældning på 10° ved måling. Tagbelægning er af vingetegl med undertag af bitumen i banevare. Der er ikke tagrum tilgængeligt (parallelkonstruktion). Carporten er en åben konstruktion med underbeklædning af træ.

Skønsmanden vurderer, at den lave taghældning sammenholdt med undertag af banevare udgør en risiko for følgeskader i den underliggende (lukkede) tagkonstruktion, og at forholdet derfor burde have været registreret i tilstandsrapporten som en grå skade.

Nævnet finder, særligt henset til at der er tale om en åben carport uden konstaterede tegn på skader, at konstruktionen ikke medfører en nærliggende risiko for skadesudvikling. På den baggrund finder nævnet, at den bygningsagkyndige ikke har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at registrere forholdet som en skade i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”