

# Ankenævnet for Huseftersyn

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Formandens beretning</b>	<b>3</b>
<hr/>	
<b>1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn</b>	<b>5</b>
<hr/>	
<b>2. Tegloverliggere</b>	<b>7</b>
<hr/>	
<b>3. Taghældninger</b>	<b>13</b>
<hr/>	
<b>4. Afstandslistor og fodblik</b>	<b>15</b>
<hr/>	
<b>5. Sager i 2008 af særlig interesse</b>	<b>21</b>
<hr/>	
<b>6. Statistik</b>	<b>25</b>
<hr/>	



## Formandens beretning

Det fremgår af årsberetningens afsnit om statistik, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra modtagelsen af klageskema til afsendelsen af Ankenævnets afgørelse ved slutningen af 2008 var ca. 5 måneder. Dette svarer til de foregående år, og der er således fortsat en tilfredsstillende kort sagsbehandlingstid.

Antallet af klager modtaget i Ankenævnet 2008 er markant lavere - 24% - end i 2007. Det må formodes, at dette navnlig skyldes det markante fald i antallet af hushandler i 2008, og det er således forventeligt, at antallet af klagesager vil stige, såfremt der på ny kommer gang i hushandlerne.

De indklagede bygningsagkyndige efterlever fortsat i høj grad de af Ankenævnets afgørelser, hvor de bliver pålagt erstatningsansvar. Efterlevelseshøjden i 2008 er således 88, den samme efterlevelseshøjden som i 2007 og 2006.

Årsberetningen indeholder som i de foregående år oplysninger og redegørelser vedrørende særlige forhold, herunder med oplysninger om Ankenævnets praksis på forskellige områder. Man vil således fortsat, hvis man benytter Ankenævnets årsberetninger, have mulighed for at gøre sig bekendt med mange forskellige problemstillinger i forbindelse med huseftersyn og i forbindelse hermed Ankenævnets praksis inden for de enkelte områder. I denne årsberetning omtaler vi bl.a. en heldigvis usædvanlig sag, hvor Ankenævnet fandt, at den bygningsagkyndiges tilstandsrapport var af en sådan karakter, at den bygningsagkyndige blev pålagt at tilbagebetale honoraret for udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

I årsberetningen for 2006 og 2007 omtales det udvalg, der er nedsat af Justitsministeriet med henblik på en vurdering af den gældende huseftersynsordning, herunder om der er behov for ændringer i ordningen. Ankenævnets sekretariat har fortsat i 2008 deltaget i udvalgets møder, og dette vil også ske i 2009. Det er ikke i skrivende stund muligt at sige, hvornår der foreligger en betænkning fra udvalget, men det sker nok på et tidspunkt i 2009, og denne imødeses selvsagt med interesse af Ankenævnet.

Afslutningsvis kan jeg på ny som i de tidligere år takke nævnets medlemmer og sekretariatet for deres engagement og store arbejdsindsats, der som omtalt bl.a. har betydet, at den meget korte sagsbehandlingstid har kunnet fastholdes. Der er ind imellem sager af betydeligt omfang og kompleksitet såvel faktisk som juridisk, og sekretariatets sammenfatninger og indstillinger til de enkelte sager er en meget stor hjælp for nævnets medlemmer i forbindelse med forberedelsen til de nævnsmøder, hvor sagerne skal afgøres.

Cand. jur. Henrik Nielsen, der har været medlem af Ankenævnet fra oprettelsen af dette i 2000, afgik desværre ved døden i november 2008. Henrik Nielsen var meget dygtig og indsigtfuld, og han bidrog under alle nævnets møder på en væsentlig og konstruktiv måde til Ankenævnets afgørelser og tillige til den gode stemning, der er på møderne. Vi savner ham alle. Æret være Henrik Niensens minde.



Mogens Kroman

Formand for Ankenævnet for Huseftersyn



# 1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn

## 1.1. Ankenævnets historiske baggrund

Ankenævnet for Huseftersyn blev i 2000 oprettet i medfør af den daværende § 12 i Lov om Forbrugerklagenævnet.

Den 13. september 2000 godkendte Forbrugerklagenævnet Ankenævnet for Huseftersyns oprindelige vedtægter. Godkendelsen udløb den 30. september 2004 efter at have været forlænget af Økonomi- og Erhvervsministeren siden den oprindelige udløbsdato, den 31. december 2003.

I henhold til den gældende Lov om forbrugerklager § 5 kan Økonomi- og Erhvervsministeren godkende oprettelsen af og vedtægterne for private klage- og ankenævn, som omfatter bestemte brancher eller andre afgrænsede områder.

Lov om forbrugerklager har efterfølgende i en periode været lagt over til Ministeren for Familie- og Forbrugeranliggender, der den 1. oktober 2004 godkendte nye regler og vedtægter for Ankenævnet for Huseftersyn. Godkendelsen var oprindelig gældende frem til 30. september 2007. Den daværende minister for Familie- og Forbrugeranliggender forlængede godkendelsen frem til 1. februar 2008. Økonomi- og Erhvervsministeren har forlænget godkendelsen til 1. juli 2008 og siden til 1. januar 2009. Denne periode er nu yderligere forlænget frem til 30. september 2009.

Ankenævnet for Huseftersyn er oprettet for at give forbrugere, der ønsker at klage over en tilstandsrapport, mulighed for at få prøvet deres sag hurtigere og billigere end det tidligere har kunnet ske ved domstolene.

Pr. 1. oktober 2004 består Ankenævnets regelgrundlag af såvel Regler for Ankenævnet for Huseftersyns virke og ansvar for udenretlig bilæggelse af tvister samt Vedtægter for Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn.

## 1.2. Ankenævnets medlemmer

Ankenævnets formand og medlemmer er:

### Formand

Landsdommer Mogens Kroman

### Medlemmer

#### Udpeget af Forbrugerrådet

Cand. jur. Anne Dehn Jeppesen (Til ultimo september 2008)

Cand. jur. Tina Dhanda

#### Alternierende med

Ingeniør Helen Amundsen (Fra 1. december 2008)

#### Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Cand. polit. Allan Malskær

Udpeget af de bygnings sagkyndiges organisationer

Arkitekt Finn Zeuthen

Udpeget af Forsikring og Pension

Cand. jur. Henrik Nielsen (Til ultimo november)

Ankenævnets suppleanter:

Udpeget af Forbrugerrådet

Ankenævnetsmedarbejder Regitze Buchwaldt

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariatschef Jørn Bitsch

Udpeget af de bygnings sagkyndiges organisationer

Arkitekt Michael Madsen

Udpeget af Forsikring og Pension

Juridisk konsulent Lis Sonne Mogensen

### **1.3. Sekretariatets ansatte**

Sekretariatschef, cand. jur. Lene Holten Petersen

Juridisk konsulent, cand. jur. Helle Birch Nielsen

Cand. jur. Michael Roland L. Nielsen

Sekretær Liselotte Lundberg

Student Thomas Schou Hansen (Til 31. juli 2008)

Student Malte Ystrøm Madsen (Fra 1. august 2008)

### **1.4. Sekretariatets aktiviteter**

Sekretariatet varetager blandt andet telefonisk rådgivning, den indledende sagsbehandling samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i sagerne.

Ankenævnets sekretariat har haft øvrige aktiviteter i form af:

- Årsmøde med syns- og skønmænd
- Deltagelse i Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen som observatør/sagkyndig bistand
- Foredrag for Norges parcelhusejeres forening i Erhvervs- og Byggestyrelsens regi
- Møde med Forbrugerrådet vedrørende revision af Forbrugerklageloven
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Erfa-gruppemøder med andre ankenævn
- Ny hjemmeside
- Efteruddannelse
- Flytning pr ultimo august 2008

## 2. Tegloverliggerer/overliggerer

En overligger er det bærende element over vinduer, døre eller porte. Overliggeren er typisk udført i ståltegl, jern, beton eller træ.

Ankenævnet har behandlet en lang række klager over skade på overliggerer. Disse er som oftest ikke direkte synlige for den bygningsagkyndige, men manifesterer sig ved skader på det omkringliggende murværk over døre og vinduer med eventuel nedbøjning til følge.

### 1. Regler vedrørende overliggerer

I Håndbog for Beskikkede Bygningsagkyndige, ståbien, kapitel 5, findes en oversigt over de byggetekniske regelsæt, som er/har været gældende for opførelse af murværk og trækonstruktioner. Det bemærkes, at ståbien ikke er obligatorisk viden for de bygningsagkyndige.

De krav som gennem tiden har været stillet til opførelse af murværk og anvendelse af tegloverliggerer fremgår af murværksnormen - senest DS 414, Norm for Murværkskonstruktioner. Pr. 1. januar 2009 er DS 414 afløst af de fælleseuropæiske Eurocodes. For murværk gælder herefter Eurocode 6 [EC 6].

I Tegl og SBI-anvisningerne findes tillige byggetekniske regler om opførelse af murværk.

Bygningsreglementet 2008 [BR-08] indeholder ikke regler, som direkte omhandler overliggerer.

### 2. Håndbogen - hvad skal den bygningsagkyndige konstatere

#### 2.1 Bekendtgørelsen

De overordnede regler for gennemførelse af huseftersynet fremgår af § 12-14 i Bekendtgørelse om huseftersynsordningen nr. 1390 af 16. december 2008, hvortil der henvises.

#### 2.2 Håndbogen

Afsnit 7.03. i Håndbogens kapitel 3 er obligatorisk viden for de bygningsagkyndige og indeholder følgende vejledning vedrørende besigtigelse af yder- og indervægge:

*”7.03 Yder- og indervægge*

*Skader på ydervægge vil oftest være i form af revnedannelser, afskalninger og frostskeer på grund af opfugtning af væggen.*

*...*

*I forbindelse med undersøgelse af yder- og indervægge bør man specielt være opmærksom på:*

- *Revner, deformationer og sætninger ved bygningens svage punkter over døre og mellem facader og skillevægge*
  - *Stabilitetsrevner, hvor den vandrette belastning på huset ikke føres korrekt til fundament*
  - *Udfældninger, misfarvninger, afskalninger, kalkspringere og frostskeer*
  - *Facadebehandlinger, som medfører fugtophobning og frostskeer som følge heraf*
  - *Nedbrudte fuger i murværk og karme samt indikationer på tæring af jern i overliggerer*
- ...”*



I håndbogens ståbi kapitel 5.3. Yder- og indervægge er anført eksempler på ydervægs-konstruktioner med brug af overliggere samt en række skadebilleder. Samme sted er følgende anført – bemærk at ståbien ikke er obligatorisk viden for de bygnings-sagkyndige:

*"Nu om dage anvendes ståltegl eller særlige armerede letbetonbjælker. Siden 1984 er der krav om anvendelse af rustfast armering i ydervægge."*

### 3. Ankenævnets praksis

Nedenfor gennemgås Ankenævnets seneste praksis vedrørende overliggere.

#### Sager hvor Ankenævnet har pålagt ansvar vedrørende overliggere

**J.nr. 8166:** Der er klaget over følgende: *"Revne i for- og bagmur over garageporten."* Af skønserklæringen fremgår at: *"Revnedannelserne indvendigt og udvendigt over garageporten er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Jf. ovenfor er der med karakteren K2 omtalt mangler ved fuger ved port. Det fremgår ikke specifikt, hvilke fuger der refereres til. Det kan ikke med sikkerhed fastslås, om revnedannelserne var til stede, da BB besigtigede ejendommen d. XX.XX.2007. Det anses dog for sandsynligt, at revnerne har været synlige mindst ét af stederne. Skaderne burde være angivet med karakteren K2."* Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Af tilstandsrapporten fremgår bl.a. følgende: "3.1 Facader/gavle K2 Fuger mangler ved port." Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering og finder på baggrund heraf, at indklagede er erstatningsansvarlig."*

**J.nr. 8109:** I sagen er blandt andet klaget over følgende: *"Udvendig muroverligger understøttet på træbjælke, der har vederlag på karmtræ i vinduer."* Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Vedrørende udvendig muroverligger understøttet på træbjælke, der har vederlag på karmtræ i vinduer (klagepunkt 9), finder Ankenævnet under henvisning til oplysningerne i skønserklæringen, at indklagede ikke har beskrevet forholdet fyldestgørende i tilstandsrapporten ved den angivne karakter, bemærkning og note. Indklagede er derfor erstatningsansvarlig."*

**J.nr. 8044:** I sagen er klaget over vandindtrængning i ejendommens sydgavl. Følgende fremgår af skønserklæringen: *"I tilstandsrapporten er der kun anvendt karakteren K1, men overliggeren over 1. sal burde, selv om der ikke har været synlige fugtskader indvendigt, være givet karakteren UN på grund af udbulingen og reparationen med elastisk fugemasse. De øvrige overliggere, hvor der er udbuling, og hvor der tydeligvis kun er sket en ommuring/udskiftning af nederste skifte burde være givet karakteren K2. Endvidere burde den manglende sålbænk også være givet minimum karakteren K2."* Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Nævnet finder, at forholdene vedrørende overliggeren over altanparti over 1. sal, de øvrige overliggere, hvor der er udbuling samt den manglende sålbænk burde være beskrevet i tilstandsrapporten... Det bemærkes, at Ankenævnet finder, at der ikke er tale om en forbedring."*

**J.nr. 7236:** I sagen var blandt andet klaget over skader på facader. Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Indledningsvis bemærkes, at beboelsen, bygning A, er fra 1848 og udhuset, bygning C, er fra 1771. Nævnet finder at indklagede er erstatningsansvarlig vedrørende følgende forhold: Nævnet finder, at den lodrette revne indvendig og skrå revne udvendig ved muroverliggeren over terrassedøren, burde have givet anledning til mistanke om, at muroverliggeren over terrassedøren var defekt. Forholdet burde derfor være anført i tilstandsrapporten med karakteren UN. Erstatning fastsættes til skønsmæssigt 5.000 kr."*

**J.nr. 7072:** I sagen var blandt andet klaget over: *"Dørstik i facade over køkkenstaldør er revnet."* Af skønserklæringen fremgår følgende: *"Ved besigtigelsen kunne konstateres, at dørøver-*

liggere over køkkenstaldøren har sat sig – er revnet fra ... Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med revnet dørøverligger burde fremgå af tilstandsrapporten, med karakteren K2 – såfremt facademure vurderes som [én] bygningsdel. (Karakteren K3, såfremt der skønnes risiko for skade på køkkendøren). Forholdet med revner har B.B. meget generelt beskrevet på side 7/14 [i tilstandsrapporten]. Ankenævnet nåede følgende resultat: "Revnet dørøverligger over køkkenstaldør burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Indklagede er erstatningsansvarlig...".

**J.nr. 7023:** I sagen er klaget over: "Vinduesoverligger". Skønsmanden anfører blandt andet følgende: "Der kunne ses revnedannelse i fugen umiddelbart over det første skifte i tegloverliggeren.... Der kunne ses revne øverst indv. langs med vinduespartiet... Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige burde have beskrevet forholdet." Ankenævnet pålagde den bygnings-sagkyndige ansvar for forholdet.

**J.nr. 6191:** Der er klaget over følgende: "Revner i murstenoverligger over vinduer i undereta-gen i nordfacaden samt revner i nordfacaden." Ankenævnet kom frem til følgende resultat: "Vedrørende de 3 murstenoverligger over vinduerne samt murstenoverliggeren over dørpartiet og revnen i ydervæggen, alt sammen på husets nordfacade, lægges det til grund, at indklagede ved sin besigtigelse af huset den XX.XX.2006 burde have været opmærksom på forholdene og gjort bemærkninger herom i tilstandsrapporten. Indklagede er derfor erstatningsansvarlig."

#### **Sager hvor Ankenævnet ikke har pålagt ansvar vedrørende overligger**

**J.nr. 8151:** I sagen var der blandt andet klaget over følgende: "Over vinduet mod vest er der revnedannelser, der antyder manglende overligger." Ankenævnet kom frem til følgende resultat: "Den bygnings-sagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at der i facader/gavle partielt er løst[siddende] puds og enkelte mindre revner, som dog ikke synes alvorlige. I note er anført: Revnerep. anbefales, og der må påregnes lettere løbende vedligeholdelse m.h.t. pudsrep. Forholdet har fået karakteren K1. Nævnet finder under henvisning hertil, at revner og afskalninger i facadepudslaget på bygning B er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten."

**J.nr. 8060:** Klagens punkt 2 vedrører revner i murværk over vinduer. Af skønserklæringen fremgår følgende: "... Defekte fuger og fugerevner over vinduer i gavlen i nuværende omfang kan ikke [med] bestemthed siges at have været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten... Skjulte forhold vedr. den udførte reparation ved overliggerne over vinduer i gavlen, skal ikke indgå i tilstandsrapporten." Ankenævnet kom frem til følgende resultat: "Hvad angår defekte fuge og fugerevner over vinduer i gavlen finder nævnet det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdene var til stede på tidspunktet for huseftersynet. Indklagede er derfor ikke ansvarlig herfor... Endelig finder nævnet under henvisning til skønsmandens udtalelser, at det skjulte forhold vedrørende den udførte reparation ved overliggerne over vinduer i gavlen ikke kan lastes indklagede. Det bemærkes, at den bygnings-sagkyndiges gennemgang af ejendommen alene er visuel uden brug af destruktive indgreb. Indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig."

**J.nr. 8053:** Ankenævnet pålagde ikke ansvar i sagen, hvor der var klaget over indtrængende vand på vestsiden af ejendommen ved regnvejr. Afgørelsen blev begrundet som følger: "Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Følgende fremgår af tilstandsrapporten bla.: "2.2 Vægge K2 Stedvis mindre erosion bag glasvæv der er småhuller samt stedvis fugteroderet puds 2.5 Etageadskillelse K1 Stedvis mindre revnedannelser 3.1 Facader/gavle K2 Revnedannelser over vindues overligger mod syd. K1 Mindre revnedannelser og påbegyndende mindre fugeudfald under vindue ved terrasse samt ved overligger, hvor spær har vederlag. K2 Stedvis større stenafskalninger påbegyndende fugeudfald over vinduesoverligger samt revne-

dannelser. K1 Der er foretaget udskæring i murværk for vindue i gavl mod øst. Manglende færdiggørelse. K1 Stedvis mindre småskader og smårevner. 3.6 Indvendige vægge K0 Stedvist løst tapet." Nævnet finder herefter samt under henvisning til skønsmandens udtalelser, herunder, "da det ikke vides, om der har været fugtskjolde[r] på bagmur og vinduestilsætninger, kan det ikke afgøres, om der er mangler i tilstandsrapportens pkt. 3.6", ikke tilstrækkeligt grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar."

**J.nr. 8024:** Der er klaget over følgende: "Har ikke uddybet, hvor sten- og fugerevner er i husets murværk. 2. På læmuren er der også sten- og fugeudfald i høj del." Ankenævnet kom frem til følgende resultat: "Ankenævnet finder, at sten- og fugerevner i husets murværk er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2 og beskrivelsen: Sten- og fugerevner i husets murværk - især i vinduernes brystninger. Herudover mursprængninger ved vinduesoverligger i sydgavl. Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at sten- og fugeudfald i høj del af læmuren kunne og burde være konstateret på besigtigelsestidspunktet."

**J.nr. 7243:** Der er klaget over, at tegloverligger ved kældervinduer ikke er (korrekt) beskrevet i tilstandsrapporten. Ankenævnet kom frem til følgende resultat: "Vedrørende tegloverligger er i tilstandsrapporten givet K1 for: Mindre revne i murværk ved overligger over kældervinduet mod syd. Ankenævnet finder det ikke sandsynliggjort, at denne beskrivelse ikke var dækkende på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten og indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig."

**J.nr. 7153:** Der er klaget over følgende: "Manglende overligger over vinduer og døre." Ankenævnet kom frem til følgende resultat: "I tilstandsrapporten er vedrørende facader/gavle givet karakteren K2 for bl.a.: Defekte fuger på vestgavl. Murerarbejdet er udført med store fuger. Defekte fuger over tegloverligger i østgavl samt vestgavl. Mod øst er der revner i murværk hvor nyt støder imod pudset mur. Note: Defekte fuger kan forårsage at indtrængende fugt/vand giver frostsprængninger og yderligere forværre facadernes tilstand. Defekte fuger over tegloverligger bør snarest udbedres, således at der ikke trænger vand ind i murværket. Ankenævnet finder derfor at forholdet vedrørende overligger over vinduer og døre er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og der er derfor ikke grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar."

**J.nr. 7067:** Der er klaget over følgende: "Revnedannelse over dørøverligger i spisestue, køkken og kontor." Af skønserklæringen fremgår: "Ved besigtigelse kunne der konstateres meget svage svindrevner lige umiddelbart over gerichte, revner er ikke umiddelbart synlige. Skønsmanden mener, at forholdet er ubetydeligt og henhører under alm. vedligeholdelse." Ankenævnet kom frem til følgende: "...ligesom de svage svindrevner over dørøverligger i spisestue, køkken og kontor ikke umiddelbart er synlige og derfor ikke burde være beskrevet i tilstandsrapporten."

Sagerne **j.nr. 7251** og **6170** blev afgjort med henvisning til mindstegrænsen.

#### 4. Konklusion

Det afgørende i sagerne kan være vurderingen af, om forholdet har kunnet konstateres af den bygningsagkyndige på besigtigelsestidspunktet eller en vurdering af, om den bygningsagkyndige har beskrevet forholdet korrekt.

I størstedelen af de sager, hvor der er pålagt den bygningsagkyndige ansvar, har de konstaterede skader ikke været beskrevet i tilstandsrapporten. Finder nævnet i disse sager, at det er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdet kunne konstateres ved den bygningsagkyndiges besigtigelse, ifalder denne typisk ansvar for forholdet.

Der ses ligeledes at være pålagt ansvar vedrørende overliggere i tilfælde, hvor det er uklart, hvad den bygningsagkyndige har beskrevet i tilstandsrapporten. Sagt med andre ord, lægger nævnet vægt på, at det forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten, specifikt og utvetydigt kan henvises til skaden. Er det ikke tilfældet, skærpes bedømmelsen af den bygningsagkyndiges ansvar.

Er forholdet beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1 eventuelt med tilhørende bemærkning og note, har Ankenævnet i nogle tilfælde pålagt den bygningsagkyndige ansvar. I disse sager er den konkrete bevisvurdering afgørende, og der er alene pålagt ansvar i de tilfælde, hvor det findes tilstrækkeligt sandsynliggjort, at den bygningsagkyndige har beskrevet skaden forkert – typisk at skaden vurderes som en K2 skade.

Der pålægges ikke ansvar for svindrevner over vinduer og døre, som vurderes at være ubetydelige/bagatelagtige eller for skade, som ikke er visuelt konstaterbar.

Samlet set kan følgende forhold have betydning for Ankenævnets ansvarsvurdering vedrørende overliggere:

- Forholdet/skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
- Det som er beskrevet i tilstandsrapporten kan ikke specifikt/utvetydigt henføres til den konkrete skade/skader – skærpet ansvarsbedømmelse.
- Forholdet/skaden har fået karakteren K1 i tilstandsrapporten.
- Forholdet/skaden er ubetydelig eller bagatelagtig – eksempelvis almindeligt forekommende svindrevner.



### 3. Taghældninger

En typisk klage i en del af Ankenævnets sager er, om taghældningen på et tag er tilstrækkelig eller i overensstemmelse med producentens krav hertil, herunder i hvilket omfang den bygningssagkyndige kan konstatere dette og skal beskrive dette i tilstandsrapporten.

Kravene til taghældning varierer meget alt efter hvilken type tag og hvilket produkt, der er tale om.

Der har gennem tiderne været en række forskellige oplægningsvejledninger, produkthanvisninger m.v., der har været gældende. En oversigt over oplægningsvejledninger for tegltage kan ses i "Ståbien" i Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, der ligeledes oplyser hældningsgrader for andre typer tage.

Ankenævnet har en ret omfattende praksis på området.

I **j.nr. 8056** (afgjort i januar 2009) fandt nævnet, at indklagede bl.a. var erstatningsansvarlig vedrørende for lave taghældninger. Nævnet bemærkede, at indklagede burde have beskrevet i tilstandsrapporten, at taghældningerne var for lave, specielt den lave taghældning mod vest. Det fremgik af skønserklæringen, at den lave taghældning på den vestvendte tagflade skønnedes at have været medvirkende årsag til de konstaterede nedbrudte lægter sammenholdt med de manglende afstandslisters.

I **j.nr. 7205** var der klaget over: *"At der i tilstandsrapporten ikke er bemærkninger vedr. taghældningen på taget på tilbygningen, idet denne efter det oplyste er alt for lille og dermed ulovlig. På grund af den lave hældning samles vand på tagpladerne, med risiko for fugtskader og hurtigere nedbrydning af taget. Det er fra leverandøren af taget oplyst, at hældningen for disse tage skal være væsentlig større, netop for at undgå sådanne samlinger af vand og dermed evt. fugtskader."* Ankenævnet fandt allerede af den grund, at der ifølge skønsmanden ikke havde kunnet registrere skader eller tegn på skader, ikke grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar.

I **j.nr. 7168** fandt nævnet, at indklagede burde have bemærket, at taghældningen på garagen var for lav for tagbelægninger af pågældende type, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og nedsætter tagpladernes levetid. Nævnet bemærkede, at skønsmanden oplyste, at det ikke kunne afvises, at tagets lave hældning havde en vis indirekte sammenhæng med utæthederne.

I **j.nr. 7013** var der bl.a. klaget over for lav hældning på tilbygningens tagbelægning. Ankenævnet lagde til grund, at der ikke havde kunnet konstateres skade eller risiko for skade på grund af tilbygningens taghældning. Ankenævnet fandt, at den byggesagkyndige ikke havde begået en fejl ved ikke at beskrive forholdet i tilstandsrapporten, idet der ikke var tale om en åbenlys afvigelse fra oplægningsvejledningen, og der ikke var konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

I **j.nr. 6227** var der klaget over, at forkert taghældning på de pågældende tagsten ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Ankenævnet fandt det ikke sandsynliggjort, at det manglende undertag og taghældningen medførte skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at tagstenene på oplægningstidspunktet kunne oplægges uden undertag. Endvidere bemærkede nævnet, at differencen på den faktiske taghældning og den anbefalede minimumshældning var så lille, at det ikke kunne konstateres visuelt. På baggrund af ovenstående fandt Ankenævnet, at der ikke var grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar.

I **j.nr. 5173** var der bl.a. klaget over, at taget var oplagt med hældning på ca. 13 gr. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Kravet på udførelsestidspunktet var 20 gr. Nævnet fandt, at forholdet ikke havde medført skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet ikke burde være omtalt i tilstandsrapporten.

Praksis viser således, at nævnet som udgangspunkt ikke pålægger den bygningsagkyndige erstatningsansvar, såfremt der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af den for lave taghældning, uanset at taghældningen ikke lever op til forskrifterne.

## 4. Afstandslistes og fodblik

### 1. Regler for anvendelse af afstandslistes og fodblik

Regler for oplægning af tegltage findes i "Oplægning af tegltage" – Tegl 36 – senest revideret november 2005. I regelsættet findes udførlig vejledning til korrekt oplægning af tegltage, herunder anvendelse af afstandslistes og fodblik. Det følger af Tegl 36, at minimumstykkelsen for afstandslistes ved vingetegl på undertag, falstagsten eller tilsvarende flade modeller er 25 mm.

Bygningsreglementet 2008 [BR-08] indeholder ikke regler om anvendelse af afstandslistes og fodblik.

Af Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige, senest revideret den 26. maj 2008, (Kapitel 5. Ståbi - 8. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten, side 4) fremgår de krav, som gennem tiden er stillet til brug af afstandslistes. Det følger heraf, at der først i december 1975 blev stillet krav til afstandslistes tykkelse ved oplægning af undertag, som det kendes i dag. Før december 1975 blev der alene stillet krav til afstandslistes tykkelse, hvor undertaget var udført som pap på brædder.

Det bemærkes, at ståbien giver generel byggeteknisk viden og er et hjælpeværktøj for de sagkyndige. Ståbien relaterer sig således ikke direkte til huseftersynet og er ikke obligatorisk viden for de sagkyndige, jf. håndbogen, kapitel 1, s. 2. I ståbien er samme sted anført følgende:

*"Stød mellem taglægte bør være jævnt fordelt på hele tagfladen, og der skal være sikker forbindelse mellem taglægte og spær. I nyere huse skal der mellem taglægte og undertag være afstandslistes, se senere gennemgang af oplægningsvejledninger for tegltage mm."*

For så vidt angår fodblik har Teknologisk Institut oplyst, at bestemmelser herom første gang optræder i oplægningsvejledningen: "Vejledning vedrørende undertag til tegltage" i februar 1972.

### 2. Håndbogen - hvad skal den bygningssagkyndige konstatere

#### 2.1 Bekendtgørelsen

De overordnede regler for gennemførelse af huseftersynet fremgår af § 12-14 i Bekendtgørelse om huseftersynsordningen nr. 1390 af 16. december 2008, hvortil der henvises.

#### 2.2 Håndbogen

Formålet med huseftersynet fremgår af kapitel 3, s. 11 i håndbogen. Formålsbeskrivelsen er enslydende med bestemmelsen i bekendtgørelses § 12.

I Håndbogens kapitel 3, afsnit 5.02., er skadebegrebet defineret, og på side 33 fremgår det, at det alene er skade eller nærliggende risiko for skade, som skal registreres.

Bygningssagkyndige skal ikke besigtige skjulte bygningsdele. Definitionen på skjulte bygningsdele fremgår af Håndbogen, kapitel 3, s. 24. På side 36-37 i håndbogen er anført en række forhold, som den bygningssagkyndige bør være specielt opmærksom på ved gennemgang af tagkonstruktioner. Det anføres blandt andet at:

*"Afhængig af tagmaterialerne og udførelsestidspunktet er der blevet stillet meget forskellige*



krav til undertaget og afstandslister mellem undertag og selve tagbeklædningen. Huseftersynet omfatter kun forhold, der giver skader eller kan udvikle sig til skader, og ikke om udførelsen af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet. Heraf følger, at på trods af, at et tag overholdt gældende regler på opførelsestidspunktet, kan det godt give anledning til, at der anføres en skade i tilstandsrapporten, og det modsatte kan også være tilfældet.”

Endvidere indeholder håndbogen en ståbi for de bygningsagkyndige. Ståbien er omtalt ovenfor under afsnit 1, hvor blandt andet kravene til afstandslisters tykkelse gennem tiden er anført.

### 3. Ankenævnets praksis

#### 3.1 Afstandslister

Nedenfor gennemgås Ankenævnets seneste praksis vedrørende afstandslister.

**J.nr. 8056:** Følgende er anført i Ankenævnets begrundelse: *”For så vidt angår forhold vedrørende undertag og afstandslister, lunke i taget samt nedbrud på lægter, bemærkes, at der er tale om skjulte forhold, som ikke bør konstateres af den bygningsagkyndige ved en visuel gennemgang af ejendommen.”* Den bygningsagkyndige blev dog pålagt ansvar i sagen under henvisning til den lave taghældning.

**J.nr. 8028:** I klagens punkt 1 er klaget over følgende: *”Undertaget har i pkt. 8.10 fået karakteren K3.”* Ankenævnet kom frem til følgende: *”For så vidt angår klagens pkt. 1 fremgår bl.a. følgende af tilstandsrapporten: ”8.10 Undertage/understrygning K3 Der ses enkelte steder med småhuller i undertaget fra tagrum. Endvidere overholder afstandslister mellem undertaget og taglægter ikke gældende krav til min 25 mm i tykkelse. (monterede afstandslister er kun 12 mm i tykkelse) Note: Huller i undertaget medføre[r] risiko for vandindtrængen. Kravet til 25 mm afstandslister er fra marts 1983. Afstandslister har til formål at give tagsten god ventilation på undersiden, samt sikre at visse ty[p]er tagstensbinder ikke går mod undertaget. K1 Undertaget er ikke fastklæbet til fodblik ved tagfod.”* Det bemærkes, at der ikke i den tidligere tilstandsrapport af xx.xx.2005 under pkt. 8.10 var konstateret småhuller i undertaget med risiko for vandindtrængning. Nævnet finder herefter samt under henvisning til skønsmandens udtalelser ikke grundlag for at pålægge indklagede et ansvar.”

**J.nr. 7224:** Følgende er anført i Ankenævnets begrundelse: *”Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Vedrørende manglende afstandslister og manglende binding af tagsten bemærker Ankenævnet, at huseftersynsordningen bygger på en visuel gennemgang af ejendommen uden brug af destruktive indgreb. Ankenævnet finder, at de påklagede forhold ikke har været visuelt konstaterbare, og ikke har kunnet registreres af indklagede uden brug af destruktive indgreb. På den baggrund finder Ankenævnet, at indklagede ikke har begået fejl ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Indklagede er derfor ikke erstatningspligtig...”*

**J.nr. 7155:** Der er klaget over følgende: *”Klager kunne efter overtagelsen konstatere ved et tilfælde, at der ikke var etableret klemmlister/afstandslister på spærreerne. Det er klagers opfattelse, at man rent faktisk udefra kan se, at der ikke er afstandslister som foreskrevet. Det er klagers opfattelse, at de manglende klemmlister/afstandslister på spærreerne udgør en alvorlig fejl og mangel ved ejendommen og at dette var et forhold, som den byggesagkyndige ved sin visuelle besigtigelse af ejendommen, herunder af ejendommens loftrum, burde have opdaget.”* Ankenævnet kom frem til følgende: *”... Nævnet finder herefter samt under henvisning til skønsmandens udtalelser ikke grundlag for at pålægge indklagede et ansvar. Det bemærkes i øvrigt, at det alene påhviler en bygningsagkyndig at beskrive skader, der kan konstateres ved en visuel gennemgang af ejendommen uden brug af destruktive indgreb...”*

**J.nr. 7150:** Der er klaget over manglende afstandslisters: Følgende er anført i Ankenævnets begrundelse: *"Vedrørende manglende afstandslisters lægger Ankenævnet til grund, at der ikke foreligger nogen skade eller risiko herfor. Indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig."* Skønsmanden har blandt andet anført følgende: *"Manglende afstandslisters kan konstateres ved tagfod. Medføre[r] ansvar"*.

**J.nr. 6268:** I sagen er der klaget over en række forhold vedrørende tagrummet. I skønserklæringen er følgende anført: *"Manglende afstandslisters kan føles gennem grå Monarfo[] og ville udløse note om problematik med tagdækning"*. Følgende er anført i Ankenævnets begrundelse: *"...Det bemærkes, at indklagede i tilstandsrapporten har anført følgende: Der tages forbehold for loftrum pga. opmagasinering. Ankenævnet finder for så vidt angår de manglende afstandslisters, at der ikke er tale om et forhold, som indklagede burde have beskrevet i tilstandsrapporten. Det bemærkes i den forbindelse, at de manglende afstandslisters ikke er visuelt konstaterbare..."* Indklagede blev ikke pålagt ansvar i sagen.

**J.nr. 6250:** Ejendommen er opført i 1972. Der er klaget over følgende: *"...Manglende angivelse af at der ikke er monteret afstandslisters/klemlisters."* Følgende er anført i Ankenævnets begrundelse: *"Vedrørende klagens pkt. 4 finder Ankenævnet under henvisning til skønsmandens udtalelser om, at der ikke var krav om afstandslisters, da huset blev opført, ikke grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar."*

**J.nr. 6213:** I sagen var der blandt klaget over manglende afstandslisters. Ankenævnet kom frem til følgende: *"Vedrørende afstandslisters lægger Nævnet til grund, at den bygnings sagkyndige ved sin besigtigelse af ejendommen ikke kunne have konstateret de manglende afstandslisters uden foretagelse af et destruktivt indgreb, i dette tilfælde fjernelse af tagsten. Indklagede kan derfor ikke pålægges et ansvar herfor."*

**J.nr. 6038:** Der var klaget over undertaget herunder manglende afstandslisters. Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Vedrørende klagens pkt. 5 finder Ankenævnet under henvisning til skønsmandens udtalelser om, at: "Undertaget er udført, med de foran angivne mangler og den tidligere angivne beskrivelse af undertaget i tilstandsrapporten. Når der ikke er krav om afstandslisters for den pågældende konstruktion vurderer syns- og skønsmanden, at der ikke er tale om fejl og forsømmelser fra den bygnings sagkyndiges side for så vidt angår overensstemmelse med oplægningsvejledning." ikke grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar."*

**J.nr. 6022:** I sagens punkt 2 er klaget over undertag, fodblik og afstandslisters. Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"For så vidt angår klagens punkt 2 finder nævnet, at indklagede ikke har begået fejl eller forsømmelser under henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko herfor."*

**J.nr. 6021:** Under sagens punkt 4 er der klaget over manglende afstandslisters. Ankenævnet kom frem til følgende: *"Med hensyn til klagens pkt. 4 finder nævnet under henvisning til skønsmandens udtalelser om, at der ikke er nærliggende risiko for skader samt at taget har ligget i 36 år og der er ikke opstået skader som følge heraf, og ifølge skønsmanden vurderes det heller ikke at ville være tilfældet inden for overskuelig tid, ikke grundlag for at pålægge indklagede et ansvar."*

**J.nr. 5298:** Under klagens punkt 2 er der klaget over, at der ikke er anvendt afstandslisters. Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Hvad angår klagens pkt. 2 lægger Ankenævnet vægt på, at følgende fremgår af tilstandsrapporten: "8.10 Undertage/understrykning K2 Undertaget er ikke korrekt monteret og flere steder er der huller og mangelfulde tætninger ved gennemføringer. I enkelte områder mangler undertaget. Note 5: Undertaget er flere steder utæt"*

for fygesne". Ankenævnet finder dog, at karakteren burde have været angivet med "K3", men under henvisning til, at forbedringsværdi ved nyt tag er 100 %, har indklagede ikke pådraget sig pligt til at betale erstatning." Det bemærkes, at nævnet finder, at indklagede har begået fejl, men at der ikke pålægges erstatningsansvar under henvisning til, at forbedringsværdien udgør 100%.

Af tidligere Ankenævnspraksis vedrørende afstandslister kan blandt andet nævnes følgende sager: j.nr. **5038, 4297, 4260, 4040** og **3137**.

### **3.2 Fodblik**

Nedenfor gennemgås Ankenævnets seneste praksis vedrørende fodblik. Gennemgangen er opdelt i sager, hvor Ankenævnet har pålagt indklagede ansvar for forholdet og sager hvor indklagede ikke pålægges ansvar.

#### **Sager hvor Ankenævnet har pålagt ansvar vedrørende manglende fodblik**

**J.nr. 7282:** Der var blandt andet klaget over følgende: *"Manglende fodblik ca. 300 mm ved tag-nedløb mod nord/vest."* Skønsmanden har anført følgende i skønserklæringen: *"...Der mangler ca. 300 mm fodblik ved tagrende mod... Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering ud fra det ovenfor anførte, at forholdet burde være angivet i tilstandsrapporten."* Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Vedrørende manglende fodblik og tætning ved vindskede finder Ankenævnet under henvisning til oplysningerne i skønserklæringen, at indklagede burde have beskrevet skaderne i tilstandsrapporten."*

**J.nr. 7196:** I klagens punkt 3 er klaget over følgende: *"Undertaget er ikke ført ud i tagrende via underlag og fodblik, men løber ud langs gesims."* Ankenævnet pålagde ansvar for forholdet. Af skønserklæringen fremgår følgende: *"Den byggesagkyndige burde have bemærket forholdene og givet karakteren K[3], ledsaget af en note, der oplyser om risikoen for, at der kan ske fugtskader."*

**J.nr. 6038:** I klagens punkt 2 er der klaget over følgende: *"Der mangler fodblik ved tagfod."* Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Hvad angår klagens pkt. 2 finder Ankenævnet, at forholdet med den defekte folie ved tagrende burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Ved sin unkladelse heraf er indklagede erstatningsansvarlig."*

#### **Sager hvor Ankenævnet ikke har pålagt ansvar vedrørende manglende fodblik**

**J.nr. 6250:** Der er klaget over følgende: *"Manglende angivelse af ikke korrekt afslutning af undertag ved fodblik. Af skønserklæringen fremgår følgende: "Undertaget er afsluttet inden fodblikket og altså ikke fastklæbet til det. Det er dog afsluttet ca. 45 cm fra ydervæggen i udhæng- et, og der var ingen skader på udhæng- et. En sådan afslutning var almindelig ved opførelsestids- punktet, og da den ikke har givet anledning til skade, er de[r] ikke af denne grund nogen anled- ning til udbedringer."* Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Med hensyn til klagens pkt. 3 finder Ankenævnet allerede af den grund, at der ikke er nogen skade, ikke grundlag for at pålægge indklagede et ansvar."*

**J.nr. 6213:** Der er klaget over manglende fodblik. Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *"Nævnet lægger til grund, at der på tidspunktet for besigtigelsen, såvel som på nuværende tidspunkt, ikke kan konstateres nogen skader på bygningsdele på grund af manglende fodblik og afstandslister. Vedrørende det manglende fodblik har skønsmanden anført følgende: (forhol-*

det)“... burde være nævnt i tilstandsrapporten, men kun som en note, idet syns- og skønsmanden ikke vurderer at der er risiko eller nærliggende risiko for skade i nærværende tilfælde”. Indklagede findes herefter ikke at være ansvarlig for ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.”

**J.nr. 6105:** I sagen er klaget over blandt andet undertaget. Af skønserklæringen fremgår det, at der ikke er monteret fodblik. Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *”I tilstandsrapporten er givet karakteren K1 for: Udførelse af undertaget følger ikke forskrifterne. Note 9: Der er ikke monteret afstandslister mellem undertag og lægter. Endvidere er undertag oplagt på tværs af spærretningen og endelig er undertaget uden afvanding via fodblik til tagrender. Oplægningen af undertaget følger derfor ikke forskrifterne, men fejlene medfører sjældent skader. Der er ved eftersynet ikke set tegn på skader. Endvidere er der givet karakteren K2 for: Ved skorstenen er en mindre del af undertaget faldet ned. Ankenævnet finder, at forholdene er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og der er ikke grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar.”*

**J.nr. 6022:** I sagen var der blandt andet klaget over følgende: *”Undertag/fodblik og afstandslister.”* Ankenævnet kom frem til følgende resultat: *”For så vidt angår klagens punkt 2 finder nævnet, at indklagede ikke har begået fejl eller forsømmelser under henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko herfor.”*

Fra ældre praksis kan blandt andet henvises til **j.nr. 5038** og **4040**. Sagerne **j.nr. 7053, 5118** og **4260** blev afgjort med dissens, mens sagerne **j.nr. 7056** og **5279** blev afgjort med henvisning til mindstegrænsen.

## 4. Konklusion

### 4.1 Afstandslister

Det følger af gennemgangen af praksis ovenfor, at det afgørende ved vurderingen af, om der pålægges ansvar for manglende eller for tynde afstandslister er, hvorvidt det har været muligt for den bygnings sagkyndige at konstatere forholdet visuelt uden brug af destruktive indgreb. Den bygnings sagkyndige skal i den forbindelse ikke løfte tagsten. Der synes heller ikke at blive stillet krav om, at den bygnings sagkyndige skal gøre bemærkninger om manglende afstandslister konstateret ved beføling gennem undertag, hvilket ligeledes er slået fast i en dom fra Vestre Landsret af 11. april 2003.

Det kan ligeledes være afgørende, om de manglende afstandslister har medført skade eller nærliggende risiko for skade. Er det ikke tilfældet, pålægges der som udgangspunkt ikke ansvar.

Ankenævnet har ikke taget stilling til, hvorvidt afstandslister er oplagt i overensstemmelse med specielle oplægningsvejledninger for konkrete undertagstyper/tagkonstruktioner. Det afgørende synes at være, hvorvidt der var krav om afstandslister eller ej på tidspunktet for opførelsen af ejendommen/tagkonstruktionen. Har der således ikke været krav om anvendelse af afstandslister på tidspunktet for opførelsen af ejendommen/tagkonstruktionen, pålægges der ikke ansvar for forholdet.

Følgende forhold kan herefter være afgørende ved vurderingen af, om den bygnings sagkyndige pålægges ansvar vedrørende manglende eller for tynde afstandslister:

- Krav om afstandslister på ejendommens/tagkonstruktionens opførelsetidspunkt.

- Forholdet er visuelt konstaterbart uden brug af destruktive indgreb – ikke krav om løft af tagsten eller beføling gennem undertag.
- Er skade eller nærliggende risiko for skade konstateret – typisk opfugtning /vandindtrængning med risiko for skade på andre bygningsdele.
- Der er taget et gyldigt forbehold for besigtigelse af tagkonstruktionen.

#### **4.2 Fodblik**

Det fremgår af ovennævnte gennemgang at der i praksis pålægges ansvar i tilfælde, hvor fodblik mangler helt eller delvist samt i tilfælde, hvor undertag/folie er defekt ved tagfoden/tagrenden.

Ansvar pålægges i tilfælde, hvor forholdet er visuelt konstaterbart, og skade eller risiko for skade har kunnet konstateres. Er en af delene ikke opfyldt, pålægges der som udgangspunkt ikke ansvar.

Følgende forhold synes herefter at være afgørende ved vurderingen af, om den bygningsagkyndige pålægges ansvar vedrørende helt eller delvist manglende fodblik eller defekt undertag/folie ved tagfod/tagrende:

- Krav om fodblik på ejendommens/tagkonstruktionens opførelsestidspunkt.
- Forholdet er visuelt konstaterbart uden brug af destruktive indgreb – ikke krav om løft af tagsten.
- Konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

## 5. Sager i 2008 af særlig interesse

### Klager er sælger – Forbehold - Ansvarsfraskrivelse - Honorarfortabelse

Nævnet har i 2008 bl.a. taget stilling til en sag, hvori klager, der var sælger af en ejendom, reklamerede over, at tilstandsrapporten var udtryk for én stor ansvarsfraskrivelse og derfor ikke kunne anvendes ved forestående hussalg.

I j.nr. 8115 var der tale om en omfangsrig tilstandsrapport, hvor den bygningsagkyndige havde afkrydset ja til, om der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. Forbeholdene vedrørte bygningsdele, der relaterede sig til hulrum, møblering, vejrlig, højde, røgrør, skel, overflader, indeklime, lækagemelder og tæthed. Endvidere var der taget forbehold for besigtigelse af termoruder samt en bygning, der var i så dårlig stand/ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjente noget formål at udarbejde tilstandsrapport på ejendommen. Der var også taget forbehold vedrørende BBR-oplysninger.

Der var under ”Generelle kommentarer til bygningernes tilstand” bl.a. oplyst: *”Den byggesagkyndige ... kan ikke gøres ansvarlig for forhold, som kunne have været oplyst om ved køberspecifik gennemgang og udlægning af tilstandsrapporten samt for forhold, hvor køber påberåber sig ikke at kunne forstå eller at være oplyst utilstrækkeligt om forhold i tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige er ikke bekendt med kommende køberes varierende ønsker og behov samt forudsætninger eller manglende forudsætninger, hvor køber ikke er kendt, hvilket køber ikke er ved besigtigelsen.*

*Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdene i tilstandsrapporten er undersøgt på købers vilkår, bærer køber selv risikoen.*

*Køber er udtrykkeligt opfordret til selv, at lade ejendommen og tilstandsrapporten gennemgå med sagkyndig bistand på købers vilkår.”*

Under tilstandsrapportens ”Registrering af bygningens tilstand” var der bl.a. anført K0 for indvendige vægge, døre, vinduer, lofter/etageadskillelser, gulvkonstruktion i gang, tagbelægning/rygning, skorsten, vægkonstruktion/belægning i badeværelse samt vandtryk. Ligeledes var givet karaktererne K1, K2, K3 samt UN for andre forhold. For de forhold der var karaktergivet K0 var der som oftest i en note anført: *”Omtalte forhold kan ikke genfindes ved besigtigelsen. Sælger oplyser, at omtalte skader er udbedret ...Ønskes ..., anbefales ... efter rådgivning [af] kompetent byggesagkyndig arkitekt og anden sagkyndig bistand.”*

I efterfølgende to allonger havde den bygningsagkyndige dels indsat klagers brev, hvori han reklamerede over tilstandsrapporten, dels klagebrevet til Ankenævnet. Den bygningsagkyndige havde ikke forholdt sig til klagers kommentarer i allongerne.

Der var for nogle år tilbage udarbejdet en tilstandsrapport på ejendommen af en anden bygningsagkyndig, hvori der bl.a. var beskrevet nogle skader med K1, K2 og K3.

Der var i sagen klaget over, at *”Rapporten giver ... et helt forkert indtryk af huset, bl.a. når der nævnes fejl og mangler som er udbedret og ikke længere eksisterer. Disse ikke eksisterende fejl benævnes i rapporten som kosmetiske skader, også selv om [den bygningsagkyndige] oplyser, at forholdet ikke genfindes ved besigtigelsen.*

*Rapporten er ... én stor ansvarsfraskrivelse, og... den ligger meget langt fra*

*Huseftersynsordningens grundtanke: ”at oplyse køber og sælger om skader, tegn på skader eller nærliggende risiko for skade...”*

Klager henviste bl.a. til forkert angivelse af m<sup>2</sup> i forhold til BBR, beskrivelse af vinduer/døre, lofter/etageadskillelser, gulvkonstruktion og gulve, tagkonstruktion, bad/toilet og bryggers, vvs-installationer, el-installationer, have-/udestue samt carport.

Klagers krav var at få dækket honorar for ny tilstandsrapport som klager havde fået udarbejdet samt klagegebyret på 275 kr. i forbindelse med, at sagen blev indbragt for Ankenævnet.

Nævnet fandt, at den bygningsagkyndige ikke havde krav på honorar for den påklagede tilstandsrapport, og indklagede derfor skulle returnere honoraret til klager. Klager fik klagegebyret retur.

I den forbindelse udtalte nævnte: *"Ankenævnet finder, at den meget generelle brug af forbehold i tilstandsrapporten, samt beskrivelse af forhold, som ikke kan konstateres ved besigtigelsen medfører, at rapporten ikke har nogen reel værdi for klager.*

*Nævnet finder derfor, at den bygningsagkyndige ikke har krav på honorar for rapporten. Den bygningsagkyndige skal returnere det betalte honorar på 6.265 kr. til klager. Klager får klagegebyret på 275 kr. retur."*

Efterfølgende meddelte den bygningsagkyndige Ankenævnet, at han ikke ønskede at følge afgørelsen. Efter at klager havde udtaget stævning mod den bygningsagkyndige, valgte indklagede at betale honoraret til klager, således at retssagen blev trukket tilbage.

Det bemærkes i øvrigt, at nævnet ikke har kompetence til at annullere en allerede udarbejdet tilstandsrapport.

Der kan endvidere henvises til årsberetning 2004, der bl.a. omtaler brug af generelle forbehold i tilstandsrapporter.

Endelig kan henvises til tidligere årsberetning 2000/01, der bl.a. beskriver, når klager er sælger samt [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk).

### **Moms af erstatningsbeløb**

I sagen **j.nr. 5256** har Østre Landsret taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt en bygningsagkyndig kan kræve momsbelagt faktura vedrørende udbedring af et forhold han er pålagt erstatningsansvar for, inden han betaler momsdelen af erstatningen.

Ved afgørelse af 19. juni 2006 fandt nævnet den bygningsagkyndige erstatningsansvarlig vedrørende en række forhold, herunder sætningsskader og skader på tagkonstruktionen. Nævnet pålagde den bygningsagkyndige at betale en erstatning på 303.900 kr. til klager.

Ved brev af 29. juni 2006 meddelte den bygningsagkyndiges daværende advokat, at man ikke agtede at følge afgørelsen.

Klager udtog den 8. september 2006 stævning mod den bygningsagkyndige med påstand om betaling af 303.900 kr.

I svarskriftet nedlagde den bygningsagkyndiges advokat påstand om frifindelse mod betaling af et beløb på 56.620, senest 14 dage efter, at der til den bygningsagkyndige blev fremsendt momsbelagte fakturaer, der opfyldte betingelserne for, at de over momsregnskabet kunne afløfte momsdelen af erstatningsbeløbet. Advokaten oplyste, at klager havde fået udbetalt den bygningsagkyndiges selvriskobeløb på ansvarsforsikringen på 20.800. Der resterede således et

beløb på 283.100 kr. Momsdelen af dette beløb udgjorde 56.620 kr. Klager ville alene få et tab for moms på dette beløb under forudsætning af, at klager lod forholdene udbedre.

Klager oplyste efterfølgende, at han havde fået udbetalt et beløb svarende til den bygningssagkyndiges selvrisko på ansvarsforsikringen og yderligere et beløb, men et momsbeløb på 56.620 kr. ville den bygningssagkyndige ikke udbetale, før klager fremlagde regninger på reparation.

Byretten afsagde dom i sagen den 28. juni 2007. Retten fandt, at sagsøger (klager) i det foreliggende tilfælde – hvor der var tale om erstatningsansvar i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport vedrørende en fast ejendom – skulle kompenseres, som om ejendommen ikke havde haft de pågældende mangler. Da de sagsøgte (den bygningssagkyndige) havde anerkendt den størrelsesmæssige opgørelse af erstatningskravet, skulle sagsøgte også betale momsdelen af erstatningsbeløbet. Retten bemærkede i den forbindelse, at det var sagsøgte uvedkommende, hvorledes sagsøger ønskede at anvende erstatningssummen, idet det særligt blev bemærket, at sagsøgte ikke kunne stille særskilte krav hertil, herunder således, at der som betingelse for udbetaling af momsdelen skulle fremskaffes dokumentation for, at der var anvendt et tilsvarende beløb til betaling af moms.

Den bygningssagkyndige ankede herefter sagen til Østre Landsret, der afsagde dom i sagen den 4. april 2008. Landsretten bemærkede, at den indstævnte (klager) ikke var momsregistreret, og hans krav på fuld erstatning udgjorde derfor udbedringsomkostningerne med tillæg af moms. Den omstændighed, at appellanterne (den bygningssagkyndige) antagelig kun kunne afløfte momsbeløbet ved fremlæggelse af momsbelagt faktura, kunne ikke føre til, at indstævnte ikke umiddelbart havde krav på momsbeløbet. Byrettens dom blev stadfæstet.

Det må herefter lægges til grund, at en bygningssagkyndig ikke kan kræve momsbelagt faktura, før han udbetaler erstatning (momsen) for et forhold som han er blevet pålagt erstatningsansvar for i Ankenævnet for Huseftersyn.





## 6. Statistik

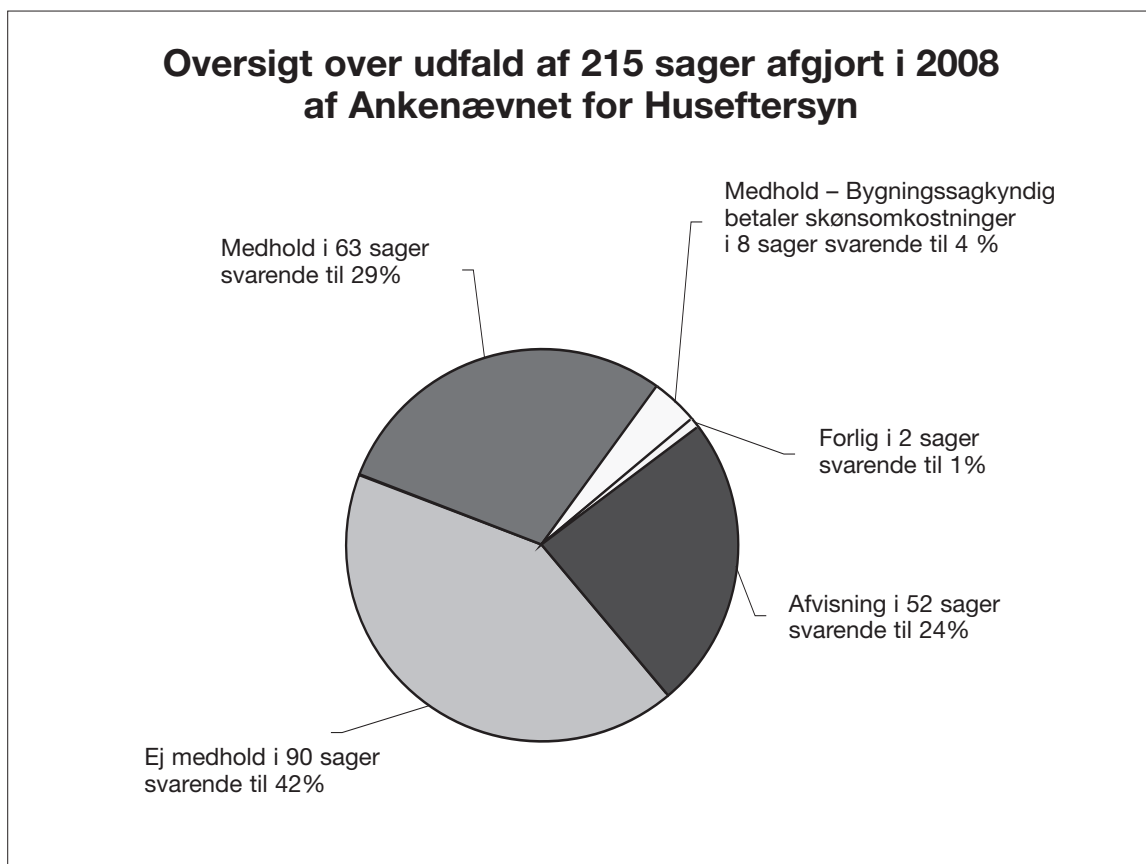
Ankenævnet modtog 225 klager i 2008, og nævnet afholdte 11 nævnsmøder.

I 2007 modtog Ankenævnet 297 klager.

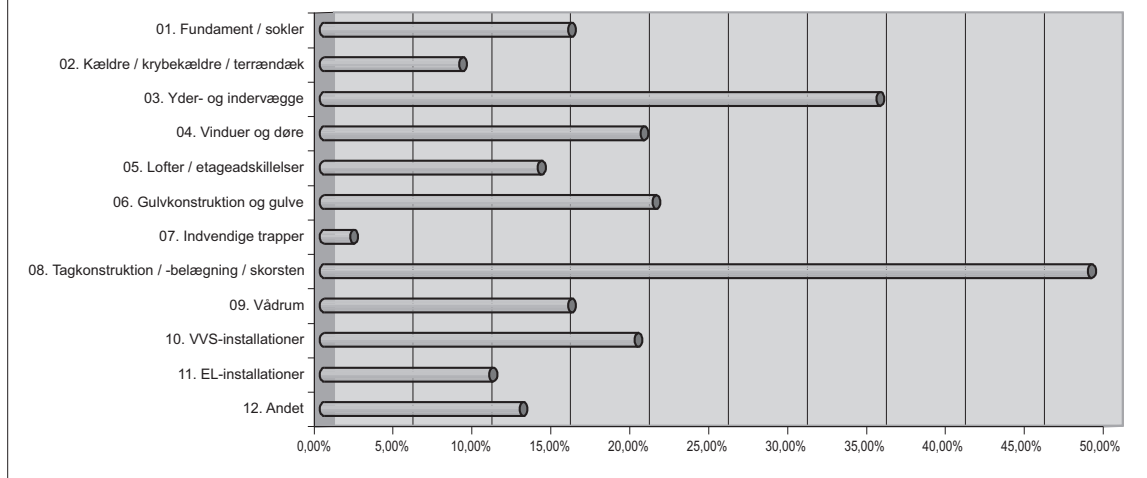
Der er således modtaget 72 klager færre i 2008 i forhold til 2007 svarende til et fald på ca. 24 %.

På de i alt 11 møder i 2008 har nævnet truffet **215 afgørelser**.

Nedenstående diagrammer illustrerer, hvorledes disse afgørelser har fordelt sig i forhold til udfaldet og i forhold til hvilke bygningsdele, der er klaget over.



## Klager fordelt på bygningsdele i 2008



Vedrørende ovenstående tabel bemærkes, at sagerne oftest vedrører flere forskellige forhold, hvorfor det samlede tal i denne tabel overstiger 100 %.

### Efterlevelse

I 8 sager afgjort i 2008 har indklagede/dennes forsikringsselskab meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse under henvisning til reglernes § 22 stk. 2 samt bekendtgørelse for huseftersynsordningen § 6 nr. 12.

Af de sager, hvor indklagede/dennes forsikringsselskab i 2008 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse er 5 p.t. indbragt for domstolene. Én sag er allerede afsluttet med forlig.

Der er i 2008 afsagt dom i 4 sager og indgået retsforlig i 1 sag.

Yderligere er Ankenævnet i 2008 blevet bekendt med, at der i 2008 blev afsagt dom i 1 sag, der af anden årsag tidligere var indbragt for domstolene.

Som det fremgår af det første diagram, fik klager medhold i 63 sager ud af de 215 afgjorte sager i 2008. Sammenlignes det med, at indklagede/dennes forsikringsselskab i 8 sager afgjort i 2008 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse, medfører det en efterlevelseshæftelse på ca. 88.

### Erstatningens størrelse

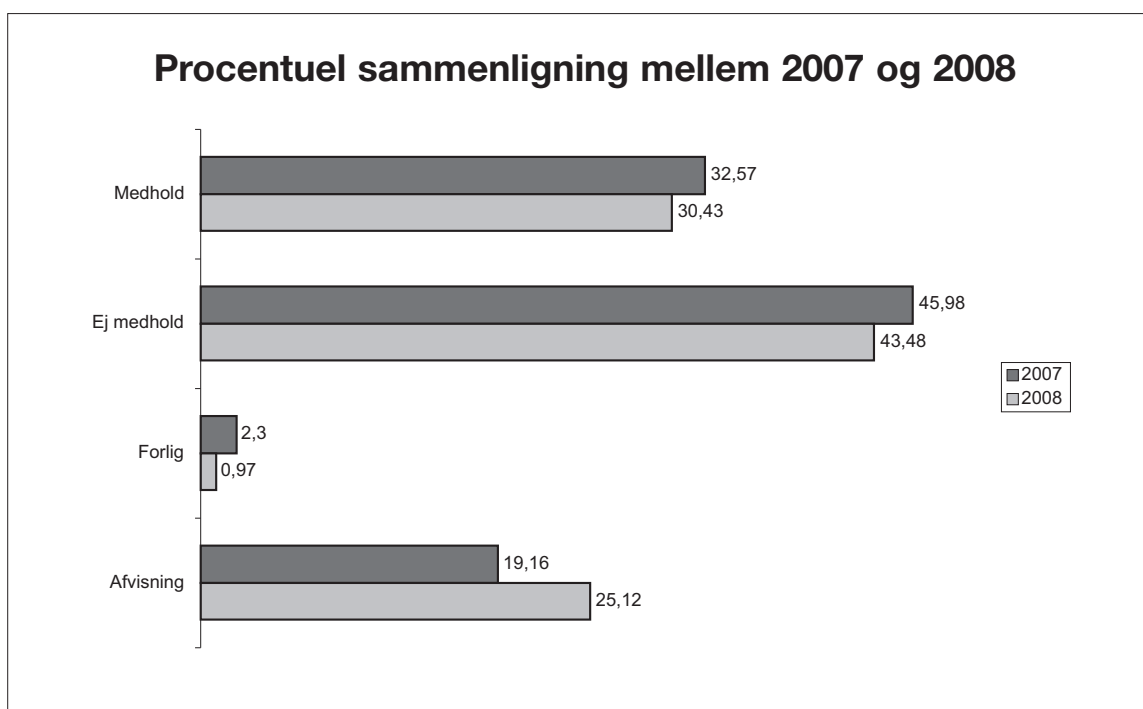
Den gennemsnitlige erstatning for sager afgjort i 2008, hvor klager fik medhold, var ca. 33.500 kr.

## Sagsbehandlingstiden

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for Ankenævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2008 ca. 5 måneder.

## Sammenligning mellem 2007 og 2008

Nedenstående diagram illustrerer forskellen i udfaldet af sagerne fra 2007 til 2008.





Dr. Tværgade 7, st.  
Postbox 9043  
1022 København K

Telefon: 3525 0240  
Telefax: 3525 0249

Internet: [www.husanke.dk](http://www.husanke.dk)  
e-mail [info@husanke.dk](mailto:info@husanke.dk)