

Ankenævnet for Huseftersyn

Indholdsfortegnelse

	Side
Formandens beretning	3
1. Generelt om Ankenævnet for Huseftersyn	5
1.1. Ankenævnets historiske baggrund	
1.2. Ankenævnets medlemmer	
1.3. Sekretariatets ansatte	
1.4. Sekretariatets aktiviteter	
2. Dampspærre	7
3. Redningsåbninger	9
4. Brusenicher	13
5. Gulvafløb	18
6. Ulovlige elinstallationer	24
7. Sætningsskader	30
8. Ikke tilgængelige tilstandsrapporter	32
9. Statistik	33
9.1 Efterlevelse	
9.2 Erstatningens størrelse	
9.3 Sagsbehandlingstiden	
9.4 Sammenligning mellem 2006 og 2007	

Bilag: Klageskema

Formandens beretning

Det fremgår af årsberetningens afsnit om statistik, at den gennemsnitlige sagsbehandlingstid fra modtagelsen af klageskema til afsendelsen af Ankenævnets afgørelse ved udgangen af 2007 var 5,4 måneder. I 2006 var sagsbehandlingstiden 5,5 måneder og i 2005 4,8 måneder. Der er således fortsat en tilfredsstillende kort sagsbehandlingstid.

Mønsteret i Ankenævnets afgørelser har heller ikke i 2007 ændret sig væsentligt. Efterlevelseshøjden er 88, den samme efterlevelseshøjde som i 2006. I 2005 var efterlevelseshøjden 96. Der er således ikke umiddelbart noget der tyder på, at faldet i efterlevelseshøjden fra 2005 til 2006 vil fortsætte.

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 kunne benytte alle Ankenævnets årsberetninger til at gøre sig bekendt med en relativt omfattende beskrivelse af mange problemstillinger i forbindelse med huseftersyn og i forbindelse hermed Ankenævnets praksis inden for de enkelte områder.

I årsberetningen for 2006 omtalte jeg 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 i 2007 deltaget aktivt i udvalgets møder som observatør/sagkyndig bistand, og dette vil også ske i 2008. Det er ikke i skrivende stund muligt at sige, hvornår der foreligger en betænkning fra udvalget, men 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.



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. Godkendelsen er yderligere forlænget frem til 1. juli 2008.

Ankenævnet for Huseftersyn er oprettet for at give forbrugere, der ønsker at klage over en tilsandsrapport, 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

Alternerende med

Cand. jur. Tina Dhanda

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Cand. polit. Allan Malskær

Udpeget af de bygningssagkyndiges organisationer

Arkitekt Finn Zeuthen

Udpeget af Forsikring og Pension

Cand. jur. Henrik Nielsen

Ankenævnets suppleanter

Udpeget af Forbrugerrådet

Ankenævnsmedarbejder Regitze Buchwaldt

Udpeget af Forbrugerrådet/Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariatschef Jørn Bitsch

Udpeget af de bygningsagkyndiges 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 Kasper Rosenstand (Til 31. marts 2007)

Student Thomas Schou Hansen (Fra 1. marts 2007)

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:

- Deltagelse i Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen som observatør/sagkyndig bistand
- Deltagelse i diverse arbejdsgrupper under Erhvervs- og Byggestyrelsen
- Gæsteundervisning i Forbrugerrådet på Københavns Universitet
- Møde med Norges Forbrugerråd
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Erfa-gruppemøder med andre ankenævn
- Revision af og påbegyndt udarbejdelse af ny hjemmeside
- Efteruddannelse

2. Dampspærre

Ankenævnet har igennem årene set en del sager, der vedrører manglende dampspærre eller forkert placering af dampspærre.

En dampspærre er en form for folie eller membran, som sikrer, at fugtig luft inde i boligen ikke presses ud gennem husets vægge og tag. Sker det, er der risiko for, at den fugtige luft fortættes til vand, som kan udvikle sig til mug, råd eller skimmelvækst på de bagvedliggende organiske konstruktioner (træ).

I dag monterer man dampspærre stort set alle steder i huset. Som tommelfingerregel kan man sige, at alle steder, hvor der indgår organiske materialer (træ) og isolering i konstruktionen, skal der være en dampspærre, som sikrer lufttæthed, så konstruktionen ikke skades.

Bygningsreglementet kræver, at man sikrer overgangen mellem opvarmede rum og bagvedliggende konstruktion på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens, og sådan at luftgennemgangen forhindres.

Det er et krav, at dampspærren anbringes på den varme side af isoleringen, og at den skal slutte tæt til ydervægge og gennembrydninger i loftet/taget.

Den sikreste placering af dampspærren er et stykke inde i isoleringen, hvor den er godt beskyttet mod utilsigtet gennemhulning. Dampspærren må maksimalt anbringes 1/3 inde i isoleringslaget regnet fra den varme side.

Intakte pudsede lofter vil ofte være tilstrækkeligt dampbremsende i velventilerede tagkonstruktioner i ældre ejendomme. Dog kan pudsede lofter i forbindelse med renovering og/eller efterisolering ikke længere anses for tilstrækkelige til at sikre mod opfugtning.

Der kan ikke sættes præcist årstal på, hvornår der kom krav om dampspærre. Det bemærkes i den forbindelse, at det følger af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige at: *"En bygning eller bygningsdel er lovlig, hvis den var lovlig på tidspunktet for opførelsen, eller da et bygnings-teknisk indgreb blev foretaget. Da det ikke kan forlanges, at de bygningssagkyndige kender til alle tidligere tiders byggebestemmelser, kan bestemmelsen kun gå på forhold, der efter almindeligt kendskab er ulovlige i dag, og også var det ved opførelsen. Den bygningssagkyndige har ret, men ikke pligt til at nævne formentlig ulovlige forhold observeret under bygningsgennemgangen."*

Skjult konstruktion

Det følger af ovenstående, at dampspærren i sin natur ofte må betragtes som en skjult konstruktion, og der skal udføres en såkaldt destruktiv undersøgelse (løfte isoleringsmåtte) for at registrere forholdet.

I **j.nr. 5279** fandt nævnet det ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at den bygningssagkyndige kunne og burde have konstateret den manglende dampspærre. Den bygningssagkyndige havde taget forbehold for besigtigelse af noget af tagrummet.

Omvendt i **j.nr. 2218**, hvor nævnet fandt, at den bygningssagkyndige burde have omtalt den manglende dampspærre, der kunne konstateres ved besigtigelse på hanebåndsloftet (se dog næste afsnit). Det fremgik af skønserklæringen, at skønsmanden ved hjælp af sin egen medbragte stige besigtigede hanebåndsloftet, hvor han umiddelbart kunne konstatere, at der manglede både isolering og dampspærre. Af skønserklæringen fremgik, at den manglende dampspærre var visuelt konstaterbar uden destruktive indgreb.

Ingen skade eller nærliggende risiko herfor

Nævnet har i en del sager fundet, at den manglende dampspærre ikke har medført skade eller nærliggende risiko herfor, og har af denne årsag ikke pålagt indklagede et erstatningsansvar.

I **j.nr. 2218** – også nævnt ovenfor – blev den bygnings sagkyndige således ikke pålagt ansvar, idet nævnet fandt, at den manglende dampspærre ikke hidtil havde medført nogen form for fugtdannelse, og der fandtes heller ikke risiko for fremtidige skader.

I **j.nr. 7045/6269** var der klaget over såvel den rapport, klager købte ejendommen på, som den rapport klager solgte på. I den gamle rapport var intet anført vedrørende dampspærre, men i den nye rapport var givet UN for: *”Der kan ikke konstateres dampspærre i loftkonstruktionen.”* Nævnet fandt under henvisning til, at der ved husets opførelse i 1941 ingen krav var om dampspærre, samt idet der efter det oplyste ikke var synlige tegn på kondensstriber på lofter eller vægge, og ingen spor efter kondens i skunk og loftrum, at manglende omtale af forholdet i denne tilstandsrapport ikke var ansvars pådragende. Endvidere fandt nævnet, at da den bygnings sagkyndige, der havde udarbejdet den nye rapport, havde været i tvivl, om der var dampspærre, var det tilfælde, at han havde givet forholdet karakteren UN, ikke ansvars pådragende.

I **j.nr. 7013** fandt nævnet, at den bygnings sagkyndige ikke var erstatningsansvarlig for manglende dampspærre, idet der ikke kunne konstateres skade eller nærliggende risiko for skade.

Sommerhuse m.v.

For sommerhuse gælder typisk, at disse ikke er opvarmet hele året.

Nævnet har truffet flere afgørelser vedrørende dampspærre i sommerhuse.

I **j.nr. 5232** var der klaget over, at der ikke var udført dampspærre ved opsætning af nyt loft. Nævnets flertal fandt, at den bygnings sagkyndige ikke havde begået en ansvars pådragende fejl under henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade, idet der var tale om et sommerhus, der som udgangspunkt ikke var opvarmet hele året rundt.

I **j.nr. 4278** bemærkede nævnet, at det vedrørende dampspærre normalt frarådes at indbygge en sådan i sommerhuskonstruktioner.

Konklusion

På baggrund af ovenstående vil Ankenævnet ved vurderingen af, om en bygnings sagkyndig er erstatningsansvarlig bl.a. lægge vægt på følgende:

- Forholdet kan konstateres ved en visuel gennemgang af ejendommen uden brug af destruktive indgreb.
- Den manglende dampspærre skal have medført skader, eller der skal være nærliggende risiko for skader.
- Der skulle være krav om dampspærre på tidspunktet for husets opførelse.
- Der skal være tale om en ejendom, der som udgangspunkt er opvarmet hele året.

3. Redningsåbninger

Definition

En brandredningsåbning er ”Dør, lem eller vindue som man i tilfælde af brand kan redde sig ud af. BR 08 fastlægger kravene til brandredningsåbninger”.

Bekendtgørelsen for huseftersynsordningen

Det fremgår af bekendtgørelsen (senest nr. 1501 af 12/12 2007) vedrørende bygningsgennemgang, at:

”§ 9 Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.”

Af § 11 fremgår, at

”Uden for bygningsgennemgangen falder ...

3) bygningens funktionsforhold, udover hvad der omfattes af § 9,

4) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen, ...”

Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige

I håndbogen fremgår fsva. overtrædelser af bygningslovgivningen følgende:

”Bestemmelsen ”Uden for huseftersynet falder også bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen” tager kun sigte på forhold, der i øvrigt omfattes af huseftersynet, dvs. skader, tegn på skader og/eller indikationer på skader.

Dette betyder, at funktions- og brugsmæssige forhold falder udenfor bestemmelsen, fx ulovlig beboelse. Det samme må gælde fx lav loftshøjde, som jo heller ikke er en skade.

Hvis den bygningsagkyndige konstaterer overtrædelser, kan han efter almindelige regler for professionelle ydelser (dvs. uden for huseftersynet) have en pligt til at gøre opmærksom herpå. Dette vil særligt gælde, hvis et forhold kan være forbundet med fare. En bygning eller bygningsdel er lovlig, hvis den var lovlig på tidspunktet for opførelsen eller da et bygningsteknisk indgreb blev foretaget. Da det ikke kan forlanges, at de bygningsagkyndige kender til alle tidligere tiders byggebestemmelser, kan bestemmelsen kun gå på forhold, der efter almindeligt kendskab er ulovlige i dag, og også var det ved opførelsen. Den bygningsagkyndige har ret, men ikke pligt til at nævne formentlig ulovlige forhold observeret under bygningsgennemgangen. Den beskikkede bygningsagkyndige kan efter Huseftersynsordningen kun gøres ansvarlig for de forhold, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som falder indenfor ”åbenlyse overtrædelser”.

Ankenævnets praksis om (brand)redningsåbninger

Ud fra nævnets sager om redningsåbninger – både når der kun er klaget over dette forhold, samt når det indgår som ét af flere klagepunkter (oftest) – ses, at sagerne generelt afgøres ud fra følgende betragtninger:

- Der er tale om "mindre" forhold, hvor udbedringsudgifterne - evt. efter fradrag for forbedringer - falder under den mindsteværdigrænse, nævnet anvender.
- Grænsedragning mellem, hvornår en ulovlig bygningsindretning er åbenlys eller ej (se fx **j.nr. 6116** inkl. rettens tilkendegivelse og **j.nr. 6037**).
- Forbehold/Generelle bemærkninger.
- Forholdet kan ikke vurderes, da det er udbedret m.m., og sagen derfor afvises.

1) Forhold der falder under mindsteværdigrænsen

En del af sagerne, hvor der er klaget over redningsåbninger, afgøres med, at der er tale om forhold hvis udbedringsudgifter falder under den mindsteværdigrænse, nævnet anvender.

I disse sager tager nævnet således ikke stilling til realiteten af sagerne, allerede fordi forholdet pga. udbedringsbeløbets størrelse falder under mindsteværdigrænsen.

Se eksempelvis **j.nr. 6154, 6010, 5151** og **j.nr. 4030**.

Eventuelt kan forholdet – sammen med øvrige forhold – føre til, at indklagede bliver pålagt at betale skønsomkostningerne.

Dette illustreres f.eks. af **j.nr. 6154**: *"For så vidt angår ... mangel på korrekte redningsåbninger i vinduerne i tagetagen ..., finder nævnet at, indklagede ikke kan pålægges nogen erstatningspligt allerede under henvisning til, at udbedringsudgifterne falder under den mindstegrænse, nævnet anvender. Da der imidlertid har været fejl i tilstandsrapporten, jf. skønserklæringen, som har givet klager rimelig anledning til at rejse klagesagen, finder nævnet – uanset at disse fejl falder under nævnets mindstegrænse – at fejlene får betydning ved fordeling af sagens omkostninger."*

2) Grænsedragning mellem hvornår en ulovlig bygningsindretning er åbenlys eller ej.

Nogle af klagerne over manglende eller ulovlige redningsåbninger har drejet sig om, hvorvidt forholdet var en "åbenlys" ulovlig bygningsindretning.

Afgørelsen af, om der er tale om en åbenlys ulovlig bygningsindretning – der i så fald skal beskrives i tilstandsrapporten jf. bekendtgørelsens § 11 nr. 4 modsætningsvis, beror på en konkret vurdering, herunder skønsmandens udtalelser.

Dette illustreres af bl.a. **j.nr. 6037**, hvor nævnet udtalte: *"Hvad angår ... [manglende beskrivelse af vinduesredningsåbninger] finder Ankenævnet under henvisning til skønsmandens udtalelser om, at "Redningsåbningerne i vinduespartierne skønnes at være større end 0,5 m², hvilket var kravet på opførelsestidspunktet, hvorfor der alene af den grund ikke er sket fejl. Herudover omfatter huseftersynet ikke overtrædelser af bygningslovgivningen med mindre, at der er tale om åbenlyse overtrædelser, hvilket ikke er tilfældet her." ikke grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar."*

Endvidere kan henvises til **j.nr. 3242**, hvori nævnet frifandt indklagede under henvisning til skønsmandens udtalelse om, at: *"... da der ikke er krav til, at den bygnings sagkyndige skal*

registrere ulovlige forhold ved bygningen og at den manglende redningsfunktion med f.eks. oplukkelig sprøse, ikke ses åbenbart ...”

I sagerne **j.nr. 5178, 4109** samt **j.nr. 193-01** fandt nævnet efter en konkret vurdering, at indklagede havde pådraget sig et ansvar ved at undlade at beskrive manglende redningsåbninger eller ikke havde beskrevet disse på tilstrækkelig vis i tilstandsrapporten.

Ligeledes kan nævnes **j.nr. 6116**, hvori der var klaget over, at vinduerne i tre soveværelser var ulovlige, og klagerens krav var derfor betaling for udskiftning af vinduerne. Ankenævnet afgjorde sagen konkret med følgende begrundelse *”Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Ankenævnet finder under henvisning til skønsmandens udtalelser, at indklagede burde have beskrevet, at vinduer i 3 soveværelser ikke opfylder kravene til redningsåbninger. Ved sin undladelse heraf ifalder indklagede et ansvar. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til ...”*

Indklagede blev pålagt at betale omkostningerne til syn og skøn.

Efterfølgende begærede indklagede sagen genoptaget, hvilket nævnet afslog, idet man ikke fandt, at der var fremkommet nye oplysninger i sagen eller der i øvrigt forelå andre særlige forhold, der gav anledning til at genoptage sagen jf. reglernes § 29. Indklagede meddelte herefter, at han ikke ønskede at følge nævnets afgørelse. Klagerne indbragte derefter sagen for byretten, der i en tilkendegivelse udtalte følgende:

”Tilkendegivelse

Det er ubestridt, at vinduerne i ejendommens soveværelse ikke opfylder byggelovgivningens minimumskrav til redningsveje, og at de pågældende vinduer derfor er en ulovlig bygningsindretning. Det er endvidere ubestridt, at det påhviler en byggesagkyndig, der bliver opmærksom på åbenlyse ulovlige bygningsindretninger at anføre disse i tilstandsrapporten. Sagsøgte har som byggesagkyndig ikke ved huseftersynet den ... anført bemærkninger om vinduernes lovlighed i tilstandsrapporten. Huseftersynsordningen havde på tidspunktet for huseftersynet til hensigt at redegøre for fysiske bygningsmangler. Huseftersynet havde derimod ikke til formål at redegøre for ulovlige bygningsindretninger, der ikke var åbenlyse, uanset om disse kunne indebære fare for skade på andet end ejendommen.

Retten finder det ikke godtgjort, at vinduerne udgjorde en sådan åbenlys ulovlig bygningsindretning, som en byggesagkyndig burde have bemærket ved den visuelle gennemgang af ejendommen. Retten finder det herunder ikke godtgjort, at der var forhold på ejendommen, der indikerede, at den byggesagkyndige burde have foranstaltet yderligere undersøgelser af vinduet ...”

Klagerne hævede herefter sagen og blev pålagt at betale omkostninger til indklagede. På baggrund heraf besluttede nævnet at frafalde krav om betaling af skønsmkostningerne for Ankenævnet.

3) Forbehold/generelle bemærkninger

I en enkelt sag **j.nr. 5244** fandt nævnet under henvisning til tilstandsrapportens generelle bemærkninger, at der ikke var begået fejl. Nævnet udtalte: *”Under henvisning til rapportens generelle bemærkninger vedr. værelse mod sydøst mangler færdiggørelse finder vi, at der ikke er begået fejl vedrørende redningsåbninger.”*

4) Forholdet kan ikke vurderes, da det er udbedret m.m. Sagen afvises

Er forholdet udbedret eller ændret i forhold til tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten i forbindelse med huseftersynet, vil nævnet som altovervejende udgangspunkt afvise at behandle klagen over redningsåbninger.

Dette fremgår af **j.nr. 6087**, hvori der var klaget over bl.a. manglende brandredningsåbninger. Nævnet udtalte: *"Vedrørende ... samt manglende brandredningsåbninger, fremgår det af sagen, at der er sket ombygninger/ændringer. Ankenævnet finder derfor, at denne del af sagen er bevismæssigt uegnet til behandling i nævnet, og denne del af sagen afvises, jf. vedtægternes § 2 stk. 2."*

Endvidere kan henvises til **j.nr. 4034**.

4. Brusenicher

1. Regler for udførelse af gulv i vandbelastede rum med gulvafløb

Regler for udførelse af gulv i vådrum eller vandbelastede rum med gulvafløb følger af bygningsreglementet 1995 [BR-95, Boligministeriet] og i bygningsreglementet for småhuse 1998 [BR-S 98, Boligministeriet].

Det fremgår bl.a., at:

”Stk. 1. Baderum, wc-rum med gulvafløb og andre vådrum skal opfylde følgende krav:

A. Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.

B. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.

C. I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet.

D. I den vandbelastede del af rummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.

E. Vægge- og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.

Stk. 2. Til vandtætning af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal flisesystemer og fugefri belægningssystemer, som påføres i flydende form, udføres i overensstemmelse med vilkårene i Boligministeriets godkendelse af de enkelte fabrikater.”

Herudover er der i bygningsreglementerne en vejledningstekst, som er formuleret på følgende måde:

Til BR-95 7.4. stk. 1:

”I SBI-anvisning 169 om gulve og vægge i vådrum er ved en række eksempler beskrevet, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. Endvidere fremgår af SBI-anvisning 180: Badeværelser. Eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger.”

Til BR-S 98 4.6. stk. 1:

”I SBI-anvisning 189 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres.”

Bygningsreglementerne og dermed kravene til vådrum gælder både ved nybyggeri og ved væsentlige ombygninger. Ved mindre ændringer, fx udskiftning af fliser i et eksisterende baderum, er det ikke nødvendigt at overholde de nugældende krav. Det anbefales dog at forøge sikkerheden mod vandgennemtrængning, hvor det er muligt, bl.a. på grund af de ændrede badevaner, som har gjort påvirkningerne større end tidligere. Under alle omstændigheder skal der udvises agtpågivenhed – også ved ændringer, som umiddelbart virker små – fx kan udskiftning af pvc med fliser ikke altid betragtes som en mindre ændring, idet flisebeklædning stiller større krav til stivheden af underlaget, som derfor eventuelt må udskiftes.

[Kilde: Statens Byggeforskningsinstitut v/ Erik Brandt]

Bygningsreglementet 2008 [BR-08] samler de to ovennævnte bygningsreglementer i ét nyt bygningsreglement. BR-08 træder endelig i kraft den 1. august. 2008. Indtil da gælder det sideløbende med de ovennævnte bygningsreglementer. Følgende fremgår af BR-08, 4.6., stk. 5:

"Vådtrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulv afløb skal opfylde følgende krav:

- 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.*
- 2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.*
- 3) Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.*
- 4) Vand på gulvet skal afledes til gulv afløb.*
- 5) I den del af vådrummet, hvor der må forventes jævnlig vandpåvirkning, må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.*
- 6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem."*

Vejledningsteksten til bestemmelsen har følgende ordlyd:

"Bemærk at wc-rum uden gulv afløb ikke betragtes som vådrum.

Områderne i og omkring bruseniche og badekar må forventes udsat for jævnlig vandpåvirkning.

I By- og Byg-anvisning 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres, samt eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger."

2. Håndbogen - hvad skal den bygnings sagkyndige konstatere

Det følger af Håndbogen, kapitel 3, afsnit 7.09 Vådtrum, at:

"I forbindelse med undersøgelse af vådrum bør man specielt være opmærksom på:

...

- Fald mod gulv afløb i vådområder...*

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 vådrum 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."

Af "ståbien" i Håndbogens kapitel 5, afsnit 9 Vådtrum fremgår følgende:

"I rum med gulv afløb skal gulvet i de vandbelastede områder have fald mod afløbet."

Bemærk at sidstnævnte formulering er enslydende med bestemmelsen nævnt ovenfor i BR-95 og BR-S 98, henholdsvis afsnit 7.4 og 4.6.

I samme afsnit i Håndbogen hedder det yderligere under overskriften "Gulv afløb":

"Generelt gælder, at gulvet omkring gulv afløbet bør have indbygget fald mod dette."

3. Ankenævnets praksis

Sagerne nedenfor, hvori forholdet er afvist under henvisning til mindstegrænsen, er alene medtaget af hensyn til skønsmandens udtalelse i den pågældende sag. Tilsvarende gælder sager, hvor parterne har indgået forlig.

Ansvar – bagfald ikke nævnt i tilstandsrapporten

J.nr. 6025: *"Bagfald og lunke og defekte fuger. Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Nævnet finder, at indklagede i badeværelset i kælderens burde have beskrevet flere løse og skrukke vægfliser, 3 revnede gulvklinker, løse gulvklinker ved døren, brusenichen har lunke og bagfald samt defekte fuger, revne i toiletkumme og at foreskrevne afstandsforhold til ventilator i bruseniche ikke er overholdt. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt og efter fradrag for forbedringer til 25.000 kr." Af skønserklæringen fremgik følgende: "I brusenichen er der lunke og bagfald samt defekte fuger." Skønsmanden konkluderede, at forholdene burde være nævnt i tilstandsrapporten.*

J.nr. 6273: *"Nævnet finder, at indklagede burde have konstateret, at der fra gulv afløbet er bagfald mod lunkens omkring afløbet, og beskrevet forholdet i tilstandsrapporten med karakteren K1." Af skønserklæringen fremgik følgende: "Det konstateredes at der er en lunke i flisegulvet omkring gulv afløbet som vist på klagers tegning A bilag 3. Ved at lade vandet løbe ud på gulvet fra brusenichen konstateredes at vandet samler sig i lunkens inden det løber i afløbet. Da vand-samlingen forbliver indenfor lunkens område, og herfra løber i afløbet, er der ikke umiddelbar risiko for at vandet anretter skade på anden bygningsdel, og da der er gulvvarme, vil vandet, indenfor overskuelig tid tørre bort. Det er skønsmandens opfattelse at indklagede burde have konstateret at der fra gulv afløbet er bagfald mod lunkens omkring afløbet, og beskrevet forholdet i tilstandsrapporten med karakteren K1."*

Ikke ansvar - mindre fald mod gulv afløb i lukket bruseområde. Ikke risiko for skade

J.nr. 7013: Nævnets begrundelse: *"Punkt 3, 4 og 9 – Tagrenden på tilbygningen, manglende dampspærre og bagfald på gulv i bruseniche. Der har ikke har kunnet konstateres skade eller risiko for skade, hvorfor Ankenævnet finder, at den byggesagkyndige ikke har begået en fejl ved ikke at beskrive forholdene i tilstandsrapporten. Indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig herfor." Af skønserklæringen fremgik følgende: "Ved besigtigelsen kunne der konstateres, at der ikke er bagfald, der er dog mindre lunke, samt ved måling er der en hældning på 0,5 grad mod afløb. Brusebund er tilmuret ved åbning, således at vand bibeholdes inde i brusområdet, konstruktionsopbygningen er af ældre dato. Skønsmanden mener, at brusebund med fald er rimelig udført, dog med mindre lunke og skævt udlagte fliser som kan bevirke at der er mindre vand på gulvet som skønsmanden mener er ubetydeligt, idet der er fald mod afløb i lukket bruseområde."*

Ikke ansvar - mindre fald mod gulv afløb (ikke bruseniche). Ikke risiko for skade

J.nr. 4246: 2. Bagfald på gulv i badeværelse i tilbygningen. *"For så vidt angår klagers punkt 2 finder nævnet ikke, at indklagede har handlet ansvarspådragende under henvisning til, at der ikke kunne konstateres skader eller nærliggende risiko herfor." Af skønserklæringen fremgik følgende: "I badeværelset er der badekar og i gulvet bag kar[r]jet er der et gulv afløb under hånd-*

vasken op mod væggen... Der er et lille fald på gulvet mod gulvafløbet, og der kan konstateres en lille lunke foran afløbet. Der kunne ikke konstateres bagfald omkring afløbet og der kunne ikke konstateres skader. Gulvafløbet ligger uden for den direkte vandbelastede del af badeværelset. På udførelsestidspunktet i 19XX var der ikke krav om fald på gulv i rum med badekar."

Ikke ansvar – bagfald i bruseniche med bundramme. Ikke nærliggende risiko for skade

J.nr. 6131 – "Nævnet finder allerede under henvisning til, at skønsmanden vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade ikke grundlag for at pålægge indklagede et erstatningsansvar. Den omstændighed, at indklagede fejlagtig har skrevet under "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikringen", at der er fald mod gulvafløbet, i stedet for fald væk fra gulvafløbet kan ikke føre til andet resultat. Af skønserklæringen fremgik følgende: "Der er tale om et badeværelse på ca. 4 kvm., med fliser på gulvet og vægge i brusenichen. Der er sokkelflise langs alle vægge. KK mener at vide at badeværelset er opført i 2004. I det ene hjørne er placeret en bruseplads med fast monterede glasvægge og skydedør. Der er bundramme i brusenichen – tætnet med elastisk fuge mod gulvet. Der er monteret el-varme i gulvet. Det kan konstateres, at der er ca. 5 mm. bagfald væk fra gulvafløbet i brusenichen, på en afstand af ca. 80 cm. Gulvet er (født) med fald væk fra gulvafløbet i nichen. Beskæringen af fliser omkring gulvafløbet tyder på at det ikke er lagt af prof. flisemurer. Der vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for skader, men at det er stærkt generende med så meget vand på gulvet. BB erkender at der er fald væk fra gulvafløbet, og ikke som beskrevet på side 13 i TR – "svagt fald mod gulvafløbet". I Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige er det fremhævet at man bør være specielt opmærksom på fald mod gulvafløb i vådområder. Det er min vurdering at BB har foretaget en fejlurdering, dels ved at skrive, at der er fald mod gulvafløbet og dels ved ikke at registrere skaden det rigtige sted, under "Registrering af bygningens tilstand..." "

Ikke ansvar – bruseniche med opkant. Vandudsivning kunne ikke visuelt konstateres

J.nr. 6011: 1. Bagfald i bruseniche: "For så vidt angår klagens punkt 1 og 2 finder nævnet, at indklagede ikke ved en visuel undersøgelse har kunnet konstatere bagfald i bruseniche og vandudsivningen under opkanten." Af skønserklæringen fremgik følgende: "Ved at hælde vand på gulvet i brusenichen kunne det konstateres, at et stykke af gulvet langs opkanten ikke har fald mod afløbet og at der kan stå vand. Efter et stykke tid kunne det endvidere konstateres, at vandet langs opkanten langsomt sivede ud mellem gulvklinkerne og opkanten og ud på badeværelsesgulvet uden for brusenichen. Ved nærmere eftersyn var det tydeligt at se, at klinkerne under opkanten var blevet lagt først og opkanten således var opbygget ovenpå klinkegulvet på et senere tidspunkt... Indklagede har ganske vist haft mulighed for at konstatere faldet bort fra gulvafløbet langs med opkanten, men har ikke kunnet forudse vandudsivningen under opkanten. Der vurderes derfor ikke at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side."

Ikke ansvar – bagfald kunne ikke visuelt konstateres. Ikke funktionsafprøvning

J.nr. 4028: "Det er ikke umiddelbart synligt ved en besigtigelse, at gulvet har lunke/bagfald." Af skønserklæringen fremgik følgende: "... Det er ikke umiddelbart synligt ved en besigtigelse at gulvet har lunke/bagfald så vand lægger sig i den ene side af brusenichen – og da der ikke er foretaget en funktionsafprøvning har dette ikke kunne konstateres. Der vurderes ikke at være begået fejl af BB pga. den manglende omtale af manglen."

Ikke ansvar – forholdet vanskeligt konstaterbart ved visuel besigtigelse (ikke bruseniche)

J.nr. 5123: "Vedrørende klagens pkt. 2 vedrørende bagfald på gulv i badeværelse finder Ankenævnet under henvisning til skønsmandens udtalelser om, at forholdet kan have været svært at se ved en visuel besigtigelse ikke grundlag for at pålægge indklagede et ansvar."

Ikke ansvar - mindstegrænsen

J.nr. 5274: "For så vidt angår skader som følge af ..., bagfald i bruseniche samt nedbrudte flise fuger finder nævnet, at udbedringsudgifterne efter fradrag for forbedringer falder under den mindstegrænse nævnet arbejder med. Indklagede kan derfor ikke pålægges erstatningspligt vedrørende disse forhold." Af skønserklæringen fremgik følgende: "Brusenichen var flisebeklædt på betonstøbt gulv. Vægge var monteret med trykimprægneret brædder på en let skellet konstruktion og bagvedliggende plastfolie... 1. Bund i bruseniche kunne visuelt konstateres at have mindre bagfald mod ydervæg. Kunne dels konstateres ved, at der lå vand i fuger, dels med et mindre håndterbart vaterpas... Ad 1: K1,- Da forholdet ikke umiddelbart skønnes at kunne give nærliggende risiko for skade, men snare[re] være et irritationsmoment, med vandsamling på gulv."

J.nr. 5198: "Fsva. bagfald finder nævnet, at indklagede ikke kan pålægges nogen erstatningspligt allerede under henvisning til, at udbedringsudgifterne falder under den mindstegrænse, nævnet anvender. Af skønserklæringen fremgik følgende: "... Ved bunden af brusenichen er der et mindre bagfald i forhold til gulv afløbet. Bagfaldet kan være generende i det daglige brug, da det vil kræve hyppig afkalkning af fliserne i bunden af brusenichen. Bagfaldet burde være medtaget i tilstandsrapporten som en K1 bemærkning."

I **j.nr. 5278** blev der heller ikke pålagt ansvar under henvisning til mindstegrænsen.

Forlig

J.nr. 6154: Klagepunktet vedrørende badeværelset blev forligt mellem klager og forsikring. "Det kunne konstateres, at der var et meget svagt fald på gulvet mod gulv afløbet i brusenichen og et svagt fald mod døren til entreen på gulv uden for brusenichen. Afslutningen mellem klinkegulv og dørtrinnet i døren mellem entre og bad, var dækket af en aluminiumsskinne. Efter fjernelse af skinnen, kunne det konstateres, at dørtrinnet står på trægulvet, og at dette støder direkte op mod klinkegulvet. Da badeværelsets gulv ikke er sænket i dørhullet mellem bad og entre, og da faldet på gulvet i brusenichen er meget svagt, kombineret med, at der ikke er udført forsænket bruseniche, og at der er bagfald på gulvet fra brusenichen mod døren, er der åbenlys risiko for, at gulvet i hele badeværelset bliver kraftigt vandbelastet med deraf følgende risiko for vandskade i de tilstødende konstruktioner. BB burde have konstateret, at badeværelsets gulv ikke udgjorde et "bassin" og at faldet i brusenichen var for lille, og givet gulvkonstruktionen karakteren K3."

4. Konklusion

Følgende forhold kan være afgørende ved vurderingen af, om indklagede pålægges ansvar for bagfald i brusenicher.

- Forholdet falder ikke under mindstegrænsen.
- Der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade.
- Forholdet er visuelt konstaterbart. Ikke krav om funktionsafprøvning. Er en sådan foretaget, vil det dog indgå som et skærpende moment i ansvarsbedømmelsen.
- Der sondres mellem forhold, hvor der er opkant mellem brusenichen og det øvrige badeværelsesgulv eller en bundramme, og hvor dette ikke er tilfældet. Er der en opkant/bundramme, kan ansvarsbedømmelsen være lempeligere, mens tilbøjeligheden til at pålægge ansvar er større, hvor dette ikke er tilfældet.
- Er der konkret tale om et mindre fald mod gulv afløbet, pålægges ikke ansvar.
- Er forholdet vedrørende bagfald et blandt flere vedrørende brusenichen, som den indklagede har overset, er der større tilbøjelighed til at pålægge ansvar.

5. Gulvafløb

Ankenævnet har behandlet en del sager vedrørende gulvafløb. Klagerne over gulvafløb er typisk indgivet som ét klagepunkt blandt flere.

1. Regler for udførelse af gulvafløb/vådtrum

Hverken i bygningsreglementet 1995 [BR-95, Boligministeriet], i bygningsreglementet for småhuse 1998 [BR-S 98, Bolig- og Byministeriet] eller i DS 432 Norm for afløbsinstallationer [”Afløbsnormen”] stilles der krav om, at der skal være gulvafløb i bygningers vådrum mv. Det anbefales dog, at der udføres gulvafløb i vådrum og vandbelastede rum.

Reglerne for udførelse af gulvafløb fremgår af ”Afløbsnormen”.

Regler vedrørende udførelse af vådrum generelt fremgår af BR-95 og BR-S 98.

Afsnit 7.4 i BR 95 og afsnit 4.6 i BR-S 98 har begge følgende ordlyd:

”Stk. 1. Baderum, wc-rum med gulvafløb og andre vådrum skal opfylde følgende krav:

- F. Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.*
- G. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.*
- H. I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet.*
- I. I den vandbelastede del af rummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.*
- J. Vægge- og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.*

Stk. 2. Til vandtætning af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal flisesystemer og fugefri belægningssystemer, som påføres i flydende form, udføres i overensstemmelse med vilkårene i Boligministeriets godkendelse af de enkelte fabrikater.”

Der er knyttet følgende vejledende tekst til ovennævnte bestemmelser:

Til BR 95, afsnit 7.4., stk. 1:

”I SBI-anvisning 169 om gulve og vægge i vådrum er ved en række eksempler beskrevet, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. Endvidere fremgår af SBI-anvisning 180: Badeværelser. Eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger.”

Til BR-S 98 afsnit 4.6, stk.1:

”I SBI-anvisning 189 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres.”

Bygningsreglementerne og dermed kravene til vådrum gælder både ved nybyggeri og ved væsentlige ombygninger. Ved mindre ændringer, fx udskiftning af fliser i et eksisterende baderum, er det ikke nødvendigt at overholde de nugældende krav. Det anbefales dog at forøge sikkerheden mod vandgennemtrængning, hvor det er muligt, bl.a. på grund af de ændrede bade-

vaner, som har gjort påvirkningerne større end tidligere. Under alle omstændigheder skal der udvises agtpågivenhed – også ved ændringer, som umiddelbart virker små. Fx kan udskiftning af pvc med fliser ikke altid betragtes som en mindre ændring, idet flisebeklædning stiller større krav til stivheden af underlaget, som derfor eventuelt må udskiftes.

[Kilde: Statens Byggeforskningsinstitut v/ Erik Brandt]

Bygningsreglementet 2008 [BR-08] samler de to ovennævnte bygningsreglementer i ét nyt bygningsreglement. BR-08 træder endelig i kraft den 1. august. 2008. Indtil da gælder det sideløbende med de ovennævnte bygningsreglementer. Følgende fremgår af BR-08, 4.6., stk. 5:

”Vådtrum, herunder baderum samt bryggere og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav:

- 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.*
- 2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.*
- 3) Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.*
- 4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.*
- 5) I den del af vådrummet, hvor der må forventes jævnlig vandpåvirkning, må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.*
- 6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.”*

Vejledningsteksten til bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Bemærk at wc-rum uden gulvafløb ikke betragtes som vådrum.

Områderne i og omkring bruseniche og badekar må forventes udsat for jævnlig vandpåvirkning.

I By- og Byg-anvisning 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres, samt eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger.”

2. Håndbogen - hvad skal den bygningsagkyndige konstatere

Vedrørende gulvafløb fremgår bl.a. følgende af Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige:

Afsnit 7.09 i Håndbogens kapitel 3 er obligatorisk viden for de bygningsagkyndige og indeholder følgende vejledning:

”7.09 Vådtrum

De hyppigste problemer i og omkring vådrum skyldes dårlige fuger, løse fliser og utætheder i og omkring installationer, hvilket kan medføre en opfugtning.

I forbindelse med undersøgelse af vådrum bør man specielt være opmærksom på:

- Rørtilslutninger til og fra installationsgenstande*
- Gulvafløbsskålens overkant samt om gulvafløbet er udført korrekt*
- Intakte fuger omkring brusekabine og badekar*
- Fald mod gulvafløb i vådområder*
- Belægninger der har mistet forbindelse til underlaget*

- Fliser på skillevægge
- Deformationer og revner i belægningerne
- Placering af rør i og uden for vådområder samt tætninger af rør mod vægge/gulve
- Fuger i hjørner mellem vægge og mellem vægge og gulve
- Spor af fugt, samt mugpletter eller råd i de omkringliggende/tilstødende konstruktionsdele/facader
- Træk i vinylbelægninger
- Svejsesømme i vinylbelægninger
- Lugte i vådrummet
- Misfarvninger og nedbrudte trækonstruktioner
- Fasthed af gulve og vægge

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 vådrum 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.

Undersøgelser af om der er udført vådrumsbehandling af vægge, ligger uden for huseftersynets gennemgang af ejendomme, da dette normalt ikke er visuelt konstaterbart.”

Håndbogens kapitel 5 indeholder en såkaldt ståbi for de bygnings-sagkyndige. Ståbien giver generel byggeteknisk viden og er et hjælpeværktøj for de sagkyndige. Kapitel 5 relaterer sig således ikke direkte til huseftersynet og er ikke obligatorisk viden for de sagkyndige. Afsnit 9 i kapitel 5 har følgende ordlyd:

”9. Vådrum

Vådrum er defineret som rum, der er påvirket af vand eller høj luftfugtighed med gulvafløb og vandinstallationer.

Wc rum uden gulvafløb regnes således ikke som vådrum (ifølge By og Byg anvisning 200). En brusekabine i et soveværelse gør ikke, at soveværelset skal regnes som vådrum. Afløbet fra kabinen skal, i fast forbindelse, være ført til afløbssystemet.

I rum hvor der er vandinstallation, men ingen gulvafløb skal der være udført foranstaltning til hindring af overløb. Dette kan for eksempel være et overløb på håndvasken.

Krav til indretning, konstruktioner, materialer og vandtætning af vådrum har ændret sig meget gennem årene.

1. Gulve og vægge skal være udført, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
2. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal i nyere ejendomme være vandtætte i de vandbelastede områder, og gulvet bør være udført med bassinvirkning.
3. I rum med gulvafløb skal gulvet i de vandbelastede områder have fald mod afløbet.
4. Vægge- og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal i nyere ejendomme være vandtætte i den vandbelastede del.
5. Der er krav til ventilation af vådrum via aftrækskanal og tilførsel af luft via spalte eller rist i dør. Det anbefales, at der tilføres udeluft via oplukkeligt vindue, lem eller vægventil.

6. Der skal i ejendomme efter 1975 være anvendt VA-godkendte vand- og afløbsmaterialer.
7. Hvor det er muligt, bør der tages hensyn til bevægelseshæmmede ved adgangsforskel og selve indretningen af vådrummet.
8. Vådrum er hårdtbelastede rum, hvorfor der bør vælges vedligeholdelsesvenlige materialer, der er godkendt til indbygning i vådrum.

Gulvafløb

Generelt gælder, at gulvet omkring gulvafløbet bør have indbygget fald mod dette. Gulvafløbet skal være beregnet til indbygning i den aktuelle type af gulvkonstruktion og belægning.

Gulvkonstruktion

Gulvkonstruktioner i vådrum kan opdeles i 3 hovedvarianter:

1. Uorganiske undergulve på tunge uorganiske konstruktioner af fx beton og letbeton. Til disse gulve må der ikke indgå organisk materiale som træ og træplader.
2. Organiske undergulve af træpladematerialer på træbjælkelag. Vådrum på træbjælkelag bør kun udføres, hvis det underliggende rum er tilgængeligt, dvs. at rummet mindst har en frihøjde på 0,6 m.
3. Uorganisk undergulv på træbjælkelag. Vådrum af denne karakter udføres normalt kun i ældre ejendomme, og bør kun udføres, hvis det underliggende rum er tilgængeligt, dvs. at rummet mindst har en frihøjde på 0,6 m.

I ældre ejendomme tillades normalt op til 6 m² betonudstøbning på eksisterende bjælkelag, hvis disse ved inspektion er fundet egnede.”

Som det fremgår af ovennævnte, skal den bygningsagkyndige være specielt opmærksom på gulvafløbsskålens overkant, og hvorvidt gulvafløbet er udført korrekt. Det samme gælder vedrørende gulvets hældning mod gulvafløbet i vådområdet.

Under den ikke obligatoriske viden nævnes yderligere, at i ejendomme opført efter 1975 skal alle vand- og afløbsmaterialer være VA-godkendte (VA står for vand- og afløbsinstallationer). Det bemærkes dog, at den bygningsagkyndige ikke skal angive, om udførelsen af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet, men alene om der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade.

Det bemærkes yderligere, at Håndbogen i kapitel 3 som eksempel på en kritisk K3 skade blandt andet nævner følgende: ”Afløb der ikke er udført korrekt.”

3. Ankenævnets praksis

Ikke ansvar - forholdet nævnt i tilstandsrapport med karakteren K3.

I j.nr. 7107 blev den bygningsagkyndige ikke pålagt ansvar. Der var givet en K3 i tilstandsrapporten for forholdet. Følgende fremgik af nævnets begrundelse: ”For så vidt angår klagens pkt. 3 er følgende beskrevet i tilstandsrapporten: ”9.4 Gulvafløb K3 Der er frie betonkanter mellem afløbsskåle og riste ved begge gulvafløb i badeværelset samt ved gulvafløbsskål i bryggeret. Gulvafløbsskålene er placeret lidt for dybt/skævt i forhold til ristene. Note: Ved gulvafløbsskåle,

der ikke er i niveau med gulvet, er der risiko for nedsivende vand i utætheder mellem afløbsskålen og tilstødende beton." Nævnet finder under henvisning til ovennævnte bemærkninger ikke grundlag for at pålægge indklagede et ansvar vedrørende gulvafløbet."

Ansvar - forholdet nævnt i tilstandsrapport med karakteren K2

J.nr. 6248: Om gulvafløbet fremgik følgende i tilstandsrapporten: "9.4 Gulvafløb K2 I gulvafløb i badeværelse er der en dårlig betonstøbt kant mellem rist og afløbsskål. Nævnet finder under henvisning til skønsmandens udtalelser, at forholdet burde have været beskrevet med karakteren K3, da der skønnes at være risiko for skade på andre bygningsdele."

Ikke ansvar – mindstegrænsen

J.nr. 7032/33: (2 indklagede) Ikke erstatningspligt under henvisning til mindstegrænsen. I skønserklæringen var følgende anført: "Der kunne konstateres synlig betonkant mellem gulvafløbsskål og gulvbelægning. Konstruktionen medfører risiko for fugtskader i omkringliggende bygningsdele. I XX-tilstandsrapporten er forholdet ikke omtalt, hvorfor der menes at være begået en fejl. Karakteren K3 i YY-tilstandsrapporten skønnes at være korrekt."

I de følgende sager blev der ligeledes ikke pålagt erstatningspligt under henvisning til mindstegrænsen. **J.nr. 6170:** Af skønserklæringen fremgik følgende: "Det burde være anført at rist og gulvafløbsskål ikke er sluttet tæt sammen". **J.nr. 6107:** Af skønserklæringen fremgik følgende: "Det burde være nævnt, at der er overstøbt gulvafløb og forholdet burde have fået karakteren K3". **J.nr. 6142:** Af skønserklæringen fremgik følgende: "Der kunne tydeligt konstateres støbt beton og mørtel ud i sider af gulvafløb i badeværelse. Nederst i gulvafløbet kunne der konstateres ældre defekt afløbsrist. Gulvafløbet med støbt beton og mørtel ud i sider burde have været noteret i tilstandsrapporten med K3-bemærkning". **J.nr. 6104:** Af skønserklæringen fremgik følgende: "Forholdet vedr. tætning med beton i gulvafløb er ikke angivet i tilstandsrapporten. Efter min vurdering burde fejlen være angivet i tilstandsrapporten med karakteren K3. Manglende gulvafløb/overløb i badekar er ikke angivet i tilstandsrapporten. Efter min vurdering burde fejlen være angivet i tilstandsrapporten med karakteren K3." **J.nr. 6011:** Af skønserklæringen fremgik følgende: "Gulvafløb under håndvask i badeværelse i støbejern skønnes at være det originale fra opførelsestidspunktet. I forbindelse med den senere reovering af badeværelse er der ført afløb fra bruseniche og fra håndvask ind i siderne/kanterne af den gl. afløbsskål i støbejern, som der er blevet skåret ud for. Der er synligt beton flere steder og afløbet er således ikke udført korrekt. Indklagede har haft mulighed for at konstatere fejlen ved at fjerne afløbsristen. Der vurderes derfor at være fejl og forsømmelser fra indklagedes side. Ifølge afløbsnormen er det ikke muligt at reparere eksisterende gulvafløb. Udskiftning af afløbet vurderes til. ca. 8.000,- kr. Forbedring vurderes til 3.000,-."

Ansvar – forholdet ikke nævnt i tilstandsrapport

J.nr. 7015: "Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. 3 nævnsmedlemmer finder under henvisning til skønsmandens udtalelser om, at "[Indklagede] burde have bemærket såvel de tærede vandrer i krybekælder, som den løse gulvrist/frie betonkanter i gulvafløb når henses til, at den løse gulvrist er nævnt i forudgående TR." - at indklagede har pådraget sig et ansvar. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt og efter fradrag for forbedringer til 15.000 kr. 2 nævnsmedlemmer finder det ikke godtgjort, at indklagede har begået fejl eller forsømmelser."

J.nr. 6086: "Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Ankenævnet finder, at indklagede burde have beskrevet, at der var synlig betonkant mellem afløbsrist og -skål på 2 stk. gulvafløb i badeværelse i stueplan". Af skønserklæringen fremgik følgende: "Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet visuelt kan ses ved at

fjerne afløbsristene på gulv afløbet. Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygnings sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt, idet forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.”

J.nr. 6001: ”Ankenævnet finder, at indklagede burde have beskrevet afløbene under vask, i bruseniche og i bryggers i tilstandsrapporten med tilhørende note.”

J.nr. 5201: ”Kant mellem rist og ramme lukket forkert. Punkt 6 - Vedrørende kanten mellem risten og rammen i gulv afløbet på badeværelset finder Ankenævnet, at indklagede burde have gjort bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende enten den manglende færdiggørelse eller den mangelfulde udførelse af lukningen mellem rist og ramme.”

Forlig

J.nr. 6154: Der blev indgået forlig i sagen. Af skønserklæringen fremgik følgende: ”Det kunne ikke konstateres, at gulv afløbet mangler krave, og at det ikke er godkendt til vådrum. Der findes mange forskellige typer gulv afløb beregnet til vådrum. Det kræver ekspertviden at afgøre, om et givent gulv afløb er godkendt til det aktuelle vådrum.”

Ikke ansvar – fejl kunne ikke konstateres

J.nr. 6043: Af skønserklæringen fremgik følgende: ”Bortset fra at gulv afløbets rist ikke er beregnet for den aktuelle ramme ses ingen fejl ved gulv afløbets udførelse i henhold til dagældende bygningsreglement.”

4. Konklusion - hovedtræk i Ankenævnets praksis vedrørende gulv afløb

Som det fremgår ovenfor, er en betydelig del af klagerne over ikke korrekt udførte gulv afløb blevet afgjort med henvisning til mindstegrænsen. Skønserklæringerne i de pågældende sager giver en indikation af, hvorvidt der er begået fejl og forsømmelser i de pågældende tilfælde. Dog bemærkes, at nævnet ikke har taget særskilt stilling til indklagedes ansvar vedrørende gulv afløbet i de pågældende sager.

Følgende forhold kan blive tillagt betydning ved nævnets vurdering af, om indklagede kan pålægges erstatningspligt:

- Forholdet falder ikke under mindstegrænsen.
- Forholdet er visuelt konstaterbart, eventuelt efter at rist er fjernet.
- Skade eller nærliggende risiko for skade. Typisk det sidste på grund af risiko for skade på andre bygningsdele ved vandindtrængen – K3.
- Forholdet har ikke fået karakteren K3.

På baggrund af afgørelserne og henset til regelgrundlaget viser afgørelserne, at der ikke lægges afgørende vægt på, om gulv afløbet er godkendt til den pågældende type vådrum. Konstatation heraf er specialviden og ikke obligatorisk viden for den bygnings sagkyndige. Er forholdet imidlertid åbenlyst, kan Ankenævnet pålægge ansvar.

Umiddelbart lægges der heller ikke afgørende vægt på, om afløbskonstruktionen er i overensstemmelse med gældende regler for udførelse af sådanne på opførelsestidspunktet. Det afgørende er, om gulv afløbet har medført skade eller der vurderes at være nærliggende risiko for skade.

6. Ulovlige elinstallationer

Bekendtgørelsen

Det fremgår af bekendtgørelsen for huseftersynsordningen nr. 1501 af 12/12 2007 vedrørende "bygningsgennemgang", at:

"§ 9 Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Af § 11 fremgår, at

"Uden for bygningsgennemgangen falder ...

3) bygningens funktionsforhold, udover hvad der omfattes af § 9,

4) bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen, ..."

Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige

I håndbogen fremgår fsva. elinstallationer bl.a. følgende:

"2.06 Huseftersynet omfatter ikke:

- *el- og vvs-installationers funktion"*

Som et af eksemplerne på anvendelse af karakteren "K3" anføres bl.a.:

" Elinstallationer hvor der er mulighed for at komme i berøring med strømførende dele, og/eller de er åbenbart ulovlige."

Som et af eksemplerne på anvendelse af karakteren "UN" er anført:

" El- og VVS-installationer som skønnes udført af ikke autoriserede personer."

Som et af eksemplerne på skjulte bygningsdele er omtalt:

" Elinstallationer bag loftrosetter"

Endelig er der generelt om elinstallationer oplyst følgende:

"7.11 Elinstallationer

Installationerne skal ikke afprøves eller åbnes, da det kun er tilladt for autoriserede elinstallatører at gribe ind i elinstallationer. Det er derfor ikke tilladt for den beskikkede bygningsagkyndige at adskille/lette dæksler m.m. i forbindelse med gennemgangen af ejendommen. Eftersynet er visuelt uden indgreb i installationen. Bygningsgennemgangen omfatter eftersyn, om der er

åbenbar ulovlig installation, som visuelt ikke overholder gældende regler. Det kan være "bløde" ledninger, der synligt indgår i de faste installationer samt installationer, der visuelt ikke er afskæret korrekt.

Eftersynet omfatter derfor kun skader eller tegn på skader på installationerne, det er muligt at afdække ved den visuelle gennemgang af ejendommen.

I forbindelse med undersøgelse af elinstallationen bør man specielt være opmærksom på om:

- Dæksler er monteret på gruppeafbrydere
- Tynde bøjelige ledninger er ført gennem skillevægge eller etageadskillelse
- Der er strittende ledninger uden for dæksler eller afdækninger
- Der er samlinger uden for dæksler eller afdækninger
- Der er HFI/HPFI-afbrydere (krav om HFI-afbryder i boligen, ved nye installationer kom 1. april 1985)
- Der forefindes manglende/utilfredsstillende fastgørelse af installationer
- Der er risiko for personskader i forbindelse med elinstallationer
- En vurdering om installationerne er udført af ikke autoriserede personer

Såfremt der ønskes en komplet gennemgang, bør dette udføres af autoriserede personer. I det der her er tale om anlæg, der skal udføres af autoriserede fagfolk, falder det uden for den almindelige bygningsagkyndiges viden og muligheder.

Eftersynet omfatter ikke funktionen af elinstallationerne. Herunder om det er muligt at benytte flere forbrugsgenstande samtidigt, uden at overbelaste installationerne, samt funktionen af andre installationer og hårde hvidevarer i ejendommen."

Ankenævnets afgørelser om ulovlige elinstallationer

Ud fra nævnets afgørelser om ulovlige elinstallationer – både når der kun er klaget over dette forhold, samt når det indgår som ét af flere klagepunkter – ses, at sagerne afgøres ud fra følgende betragtninger:

- Der er tale om mindre forhold, hvor udbedringsudgifterne (evt. efter fradrag for forbedringer) falder under den mindsteværdigrænse, nævnet anvender.
- Grænsedragning mellem visuel konstatering og skjult forhold, der kræver et (destruktivt) indgreb i ejendommen for at kunne observeres, herunder hvornår forholdet er "åbenlyst".
- Samspil mellem sælgers oplysninger og den bygningsagkyndiges (manglende) bemærkninger i tilstandsrapporten.
- Bevismæssigt: Forholdet findes ikke (tilstrækkeligt) sandsynliggjort på tidspunktet for huseftersynet.
- En vurdering af, om forholdet er tilstrækkeligt el. korrekt omtalt i tilstandsrapporten.
- Øvrige forhold: Elinstallationer uden for bygningen, forbehold.
- Forholdet kan ikke vurderes, da det er udbedret el. klager ønsker ikke syn og skøn. Sagen afvises.

1) Forhold der falder under mindsteværdigrænsen

En del af sagerne afgøres med, at der er tale om forhold hvis udbedringsudgifter falder under den mindsteværdigrænse, nævnet anvender.

Der er tale om mindre forhold, der efter en vurdering af, at udbedringsudgifterne, eventuelt efter fradrag for forbedringer, falder under mindsteværdigrænsen.

Det bemærkes, at evt. lovliggørelse af elinstallationer som oftest ikke vil være en forbedring.

I disse sager tager nævnet således ikke stilling til realiteten af sagerne, allerede fordi forholdet p.g.a. udbedningsbeløbets størrelse falder under mindsteværdigrænsen.

Eventuelt kan forholdene føre til, at indklagede betaler skønsomkostningerne. Se f.eks. **j.nr. 173-02** og **j.nr. 3041**.

I langt de fleste tilfælde bliver klager imidlertid pålagt udgifter til syn og skøn med 3.500 kr., med mindre der er andre ansvarspådragende forhold som indklagede lastes for.

Som eksempel kan i øvrigt nævnes **j.nr. 5210**, der ligeledes illustrerer, hvornår der er tale om et visuelt forhold ("åbenlys ulovlighed") samt et skjult forhold, der kræver et destruktivt indgreb.

Der henvises endvidere til f.eks. **j.nr. 5150, 5165, 4307, 304-01** (hvor der var tale om flere, hver for sig mindre forhold vedrørende el, og hvor mindstegrænsen ikke blev fraveget), **023-02, 4167, 2204, 169-01, 2194, 2161, 227-01** m.fl.

2) Grænsedragning mellem visuel konstatering og skjult forhold, der kræver et (destruktivt) indgreb i ejendommen

Langt de fleste klager over ulovlige elinstallationer drejer sig om, hvorvidt forholdet visuelt har kunnet konstateres, eller om der er tale om et skjult forhold, der kræver et destruktivt indgreb i ejendommen.

Ved vurderingen af, om elinstallationerne visuelt kunne konstateres har nævnet ofte lagt vægt på, om forholdet var "åbenlyst". I **j.nr. 3242** anføres i begrundelsen bl.a., at "*Hvad angår klagens pkt. 6 bemærkes, at en bygningssagkyndig alene skal give anmærkning om åbenlyse ulovligheder, og indklagede findes derfor ikke at have pådraget sig et ansvar.*"

Endvidere kan f.eks. henvises til **j.nr. 122-02, 304-01, 239-01, 158-01, 2195, 4199** (hvor klager var elektriker) og **j.nr. 227-01**.

Har nævnet derimod vurderet, at forholdet var skjult, og at det krævede et destruktivt indgreb at konstatere, anfører nævnet ofte, at "Det bemærkes, at det alene påhviler den bygningssagkyndige at beskrive skader, som kan konstateres ved en visuel gennemgang uden brug af destruktive indgreb."

Endvidere kan henvises til **j.nr. 5259, 5284** og **j.nr. 5223**.

Endelig kan henvises til **j.nr. 5299**, der ligeledes illustrerer samspillet mellem sælgers oplysninger og den bygningssagkyndiges (manglende) bemærkninger i tilstandsrapporten.

Endvidere kan henvises til **j.nr. 3041**, hvori bl.a. elinstallationer var af tysk fabrikat:

"Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Nævnets flertal (...) finder ikke, at det kan forventes, at en beskikket bygningssagkyndig pådrager sig erstatningsansvar ved ikke at påpege det ulovlige ved en elinstallation svarende til elinstallationen i den omhandlede ejendom. Disse medlemmer finder dog, under henvisning til skønsmandens udtalelse herom, at indklagede burde have gjort bemærkninger om den åbne samledåse i et depotrum, enkelte ikke fastgjorte kabler i kælderen og en mindre mangel i en afbryder i entréen. Disse forhold må dog antages at falde under den mindstegrænse, nævnet anvender. Et medlem (...) finder at konsulenten burde have bemærket, at installationsmaterialet var udenlandsk og ikke dansk godkendt. Medlemmet

finder at der er tale om åbenbare ulovligheder, og installationen burde have givet betegnelsen UN. Dette medlem vil derfor give erstatning. Uanset sagens udfald finder alle medlemmer at indklagede burde betale omkostninger til syn og skøn.”

3) Samspil mellem sælgers oplysninger og den bygningsagkyndiges (manglende) bemærkninger i tilstandsrapporten

Vurderingen af, hvilken betydning sælgers oplysninger har for indklagedes undersøgelsespligt m.v., når det drejer sig ulovlige elinstallationer, har enkelte gange været behandlet af nævnet.

Der kan henvises til **j.nr. 5299**:

”3 medlemmer (...) kan tiltræde skønsmandens vurdering. Af tilstandsrapporten fremgår følgende: ”Generelle kommentarer: ”... Der er ikke foretaget målinger ved gennemgangen eller udført undersøgelser, der kræver indgreb i bygningen, dens konstruktioner eller installationer. Der er heller ikke flyttet rundt på møbler, tæpper og lign. Eller nedtaget spejle for evt. defekter / el-installationer bag disse. Det kan derfor ikke udelukkes, at der vil / kan fremkomme fejl / mangler, som kunne være nævnt i tilstandsrapporten, når først ejendommen er tømt og fraflyttet.”

11. El-installationer

11.1 Andet: K2 Nogle løse stikkontakter samt mgl. afskærmning af udv. ledning på vestgavl. Se sælgers bemærkninger om dette.

Sælger har svaret ”ved ikke” til spørgsmålet, om dele af el-installationerne er udført af personer uden autorisation.

Ad ”Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler” fremgår følgende:

”Der forefindes nogle løse stikkontakter som vil blive udskiftet snarest af elektriker ligesom el-installationerne vil blive gennemgået generelt.”

Ad ”Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring” fremgår fsva. el-installationer – ”El-installationer er ikke eftersat i enkeltheder, og ikke efterprøvet funktionsmæssigt.”

Flertallet finder under henvisning til skønsmandens udtalelser, at indklagede burde have bemærket de synlige ledninger, ligesom manglende dåser under køkkenskabene samt den ulovlige installation i loftet i udestuen burde have været anført. Forholdene burde have været beskrevet og karaktergivet ”UN” i tilstandsrapporten. De af sælger angivne oplysninger under ”Sælgers øvrige bemærkninger” burde have skærpet indklagedes opmærksomhed på de åbenlyse, ulovlige el-installationer. Det er således ikke tilstrækkeligt, at indklagede henviser til sælgers oplysninger, hvor sælger anfører, at el-installationer vil blive gennemgået generelt. Indklagede er derfor erstatningsansvarlig for disse forhold. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 30.000 kr. Derimod finder flertallet under henvisning til skønsmandens udtalelser, at indklagede ikke visuelt kunnet konstatere de øvrige el-installationer, herunder installationen på væg i entré samt udvendige installationer. Indklagede kan derfor ikke gøres ansvarlig for disse forhold. 2 medlemmer (...) finder, at forholdet er tilstrækkeligt oplyst i tilstandsrapporten, og at der derfor ikke er ansvar. Under henvisning til sagens resultat betaler indklagede udgifterne til syn og skøn på 8.062,50 kr. Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.”

4) Bevismæssigt: Forholdet findes ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort på tidspunktet for huseftersynet

I nogle af afgørelserne har nævnet lagt vægt på, at det ikke var (tilstrækkeligt) godtgjort, at forholdet kunne konstateres ved en visuel besigtigelse på tidspunktet for huseftersynet.

Der kan f.eks. henvises til **j.nr. 5210, 5165, 3151 og j.nr. 304-01**.

5) En vurdering af om forholdet er tilstrækkeligt el. korrekt omtalt i tilstandsrapporten

Nogle af klagerne over ulovlige elinstallationer drejer sig om, hvorvidt forholdet er tilstrækkeligt/korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Der kan henvises til **j.nr. 5299**. Se endvidere **j.nr. 3149, 037-02, 074-02, 239-01, 4236** samt **j.nr. 015-01**.

Endelig kan henvises til **j.nr. 259-01**:

" ... Tre medlemmer (...) udtaler herefter: Under henvisning til, at indklagede i tilstandsrapporten har beskrevet, at elinstallationerne er af ældre dato og bør eftergås samt ved reovering af ejendommen skal lovliggøres, findes indklagede at have gjort en køber tilstrækkelig opmærksom på elinstallationernes tilstand. Indklagede findes herefter ikke at kunne pålægges et erstatningsansvar i anledning af dette forhold. To medlemmer (...) udtaler herom: Vi finder ikke, at det angivne forbehold kan tillægges betydning og vil derfor pålægge ansvar for el-forholdene. Der træffes afgørelse efter flertallet."

6) Øvrige forhold: Elinstallationer uden for bygningen o.a., forbehold for besigtigelse

Se **j.nr. 037-02**, hvor nævnet bl.a. udtalte, at *"... havelampen samt lampe ved bryggersdør, ligger de udenfor huseftersynets ejendomsgennemgang."*

I enkelte sager har nævnet lagt vægt på, at indklagede havde taget et konkret forbehold om besigtigelse, hvorfor indklagede var ansvarsfri:

Der henvises f.eks. til **j.nr. 3151** og **j.nr. 5210**. Endvidere kan henvises til **j.nr. 259-01**:

" Tre medlemmer (...) udtaler herefter: Under henvisning til, at indklagede i tilstandsrapporten har beskrevet, at elinstallationerne er af ældre dato og bør eftergås samt ved reovering af ejendommen skal lovliggøres, findes indklagede at have gjort en køber tilstrækkelig opmærksom på elinstallationernes tilstand. Indklagede findes herefter ikke at kunne pålægges et erstatningsansvar i anledning af dette forhold. To medlemmer (...) udtaler herom: Vi finder ikke, at det angivne forbehold kan tillægges betydning og vil derfor pålægge ansvar for el-forholdene. Der træffes afgørelse efter flertallet."

7) Forholdet kan ikke vurderes, da det er udbedret el. klager ønsker ikke syn og skøn

Denne type sager bliver som altovervejende udgangspunkt afvist jf. reglernes § 2 stk. 2. I enkelte, ældre sager har nævnet fundet at kunne realitetsbehandle sagen på trods af, at forholdet var udbedret, idet indklagede ikke er blevet pålagt ansvar:

J.nr. 029-00 illustrerer dette:

"Indledningsvis bemærkes, at el-installationen ved skønsmandens besigtigelse stort set var udskiftet, hvorfor det ikke har været muligt ved et syn og skøn, at konstatere de påklagede forhold. En bygningssagkyndig skal alene give anmærkning vedrørende åbenlyse ulovligheder ved elinstallationer. Ankenævnet lægger vægt på, at der i et tilfælde som det omhandlede er tale om en skjult mangel, der falder ind under ejerskiftedækning. Det bemærkes i øvrigt, at Ankenævnet finder, at indklagede ved sine bemærkninger i tilstandsrapporten i tilstrækkeligt omfang har henledt købers opmærksomhed på el-installationernes beskaffenhed. Der kan derfor ikke pålægges indklagede ansvar i sagen. Under henvisning til ovenstående pålægges klager udgifter til syn og skøn med 3.500 kr. og klagerens gebyr returneres ikke."

Endvidere kan henvises til **j.nr. 017-01**, hvori nævnet udtalte:

”Indledningsvis bemærkes, at elarbejdet er udført inden sagen blev indbragt for Ankenævnet hvorfor det ikke har været muligt at foretage et syn og skøn af de påklagede forhold. En bygnings sagkyndig skal alene give anmærkning vedrørende åbenlyse ulovligheder ved elinstallationer. Ankenævnet lægger vægt på, at der i et tilfælde som det omhandlede, uanset de forsænkede lofter, er tale om en skjult mangel, der falder ind under ejerskiftedækning. Der kan derfor ikke pålægges indklagede ansvar i sagen.”

I en sag – **j.nr. 086-01** – fandt mindretallet, at sagen vedrørende elinstallationer kunne realitetsbehandles, selv om forholdet var udbedret.

7. Sætningsskader

Ifølge Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige kan revner i vægge give alle de mulige karakterer afhængig af forholdene på stedet, selv om betegnelsen „revner“ i sig selv er den samme. Der lægges ved vurderingen bl.a. vægt på, om revnen er i ro eller om der er tale om sætnings- og stabilitetsrevner, der ikke er i ro.

Som følge af ovenstående og muligheden for at en revne i princippet kan betegnes med alle karaktererne, har sætningsrevner ofte gennem årene været et tema i klagesagerne i Ankenævnet.

Den beskikkede bygningsagkyndige har ikke altid en reel mulighed for at afdække den endelige årsag til revner i huse, da dette enten vil kræve en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene og/eller en beregning af husets konstruktioner, som i begge tilfælde falder uden for ordningen.

Ligeledes vil det ikke altid være muligt for Ankenævnets skønsmand at afdække årsagen og/eller det vil ikke være muligt for denne at vurdere omfanget af skaderne og dermed prisen for de udbedringsarbejder, der skal foretages.

Derfor vil nævnet ofte i sager, der vedrører sætningsskader træffe en *foreløbig afgørelse*. En sådan afgørelse vil typisk gå ud på, at nævnet finder indklagede erstatningsansvarlig vedrørende nogle givne sætningsrevner. Nævnet anmoder dog inden erstatningen kan fastsættes, klager om at indhente et tilbud på udbedring, der er baseret på en geoteknisk undersøgelse. Indklagede bliver forelagt dette tilbud og kan komme med et alternativt tilbud. Tilbuddet bliver efterfølgende forelagt den skønsmand, der tidligere har vurderet sagen med henblik på hans skøn over udbedringsudgifterne. Ankenævnet vil herefter ved en endelig afgørelse fastsætte erstatningsbeløbets størrelse. (Se også kap. 8 i årsberetningen for 2000/2001.) I disse sager vil indklagede typisk også blive pålagt udgifterne til den geotekniske undersøgelse. Da sætningsskaderne i denne type sager er af alvorlig art, vil der ofte også være tale om betydelige erstatninger.

I **j.nr. 7081** traf nævnet på møde den 8. august 2007 en foreløbig afgørelse i sagen. Et flertal i nævnet fandt, at indklagede var erstatningsansvarlig vedrørende de betydelige sætningsskader på ejendommen. Ankenævnet anmodede klager om at sende en håndværkers tilbud på udbedring, der var udarbejdet på baggrund af en geoteknisk undersøgelse. Indklagede kunne komme med et alternativt tilbud. På denne baggrund sendte klager to tilbud på fundering samt overslag på følgearbejder og faktura på den geotekniske undersøgelse. Indklagede valgte ikke at sende et alternativt tilbud. Ved den endelig afgørelse truffet på møde den 16. januar 2008 pålagde nævnet indklagede at betale 450.000 kr. til klager for geoteknisk undersøgelse, stabilisering af fundamenter og gulve i henhold til tilbud, diverse reetableringsarbejder inkl. håndtering og opbevaring af indbo samt reetablering af have og udendørsarealer. Nævnet bemærkede, at der ved erstatningsfastsættelsen var taget hensyn til, at der i tilstandsrapporten bl.a. var givet K3 for: *”Sætning i fundament i gavl mod nord, nogle revner og skader og ikke puds på sokkel”* samt K2 for: *”Nogle revner og skader i ydermure”*, hvorfor klager måtte forvente visse udgifter. Afgørelsen er ikke fulgt af indklagede og dennes forsikringsselskab.

I **j.nr. 6152** fandt et flertal i nævnet på møde den 12. september 2007, at indklagede var erstatningsansvarlig. Nævnet fandt, at diverse nærmere definerede revner indikerede svigt i funderingen. Sagen havde allerede på det tidspunkt, hvor den blev indbagt for Ankenævnet, verseret i nogen tid hos ejerskifteforsikringen, som havde udbetalt den maksimale erstatning. Endvidere havde ejerskifteforsikringen rejst regreskrav mod indklagedes ansvarsforsikringsselskab, men

der kunne ikke opnås enighed. Sagen forelå således oplyst i et vist omfang med bl.a. geoteknisk rapport, inden den blev indbragt for nævnet. Flertallet i Ankenævnet fandt, at udbedringsudgifterne samlet udgjorde 1.600.000 kr. Under henvisning til at ejerskifteforsikringen havde afholdt den maksimale erstatning på 763.200 kr., blev erstatningen fastsat til 836.800 kr. I dette beløb var taget højde for klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen. Afgørelsen er ikke fulgt af indklagede, og klager har indbragt sagen for domstolene.

Endvidere kan henvises til bl.a. **j.nr. 6176**, hvor indklagede blev pålagt at betale 150.000 kr. i erstatning.

Omvendt blev der ikke pålagt erstatningsansvar i **j.nr. 7007**. I tilstandsrapporten var bl.a. vedrørende sokkel givet karakteren K2 med beskrivelsen: *"Der er ældre sætning mod vest ca. fra sætningsrevne under vindue og til hjørne mod syd. Der er ældre sætning fra sætningsrevne under terrassedør og til gavlhjørne mod vest. Note: Ejer oplyser, at sætningen forekom i forbindelse med opførelse af huset, og at der ikke er sket ændringer i forholdet. Såfremt man ønsker at kende årsag til revnernes dannelse/udvikling og deres indflydelse på øvrige bygningsdele kræver det en nærmere undersøgelse."* Endvidere var der givet en række andre oplysninger i rapporten. Ankenævnet fandt, at de oplysninger, der var givet i tilstandsrapporten, var tilstrækkelige.

Det samme gælder **j.nr. 5235**. I tilstandsrapporten var bl.a. givet karakteren K3 for: *"Soklen i den nordre og vestlige gavl har en sætning repareret med elastisk fuge, sætningen svarer ca. til 1/2 mursten og skønnes stadig at arbejde lidt. Mod syd ses en mindre sætning. Funderingen bør undersøges af et geoteknisk firma."* Derudover var der givet 2 K3 samt andre karakterer vedrørende en række andre forhold i relation til sætninger. Nævnet fandt under henvisning til beskrivelserne af sætninger/revner i tilstandsrapporten, herunder opfordringen til at funderingen burde undersøges af et geoteknisk firma, at forholdene vedrørende sætning af huset var tilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten.

8. Ikke tilgængelige tidligere tilstandsrapporter

Sagsbehandlingen i Ankenævnet bygger på officialprincippet, hvorefter Ankenævnet skal oplyse sagen bedst muligt. Det betyder, at Ankenævnet skal fremskaffe alle relevante dokumenter vedrørende sagens faktiske omstændigheder til brug for sagens oplysning. Det gælder også tidligere tilstandsrapporter som sagens parter ikke har, hvorfor det ofte er op til Ankenævnets sekretariat at skaffe disse.

De tidligere tilstandsrapporter kan være et vigtigt element i nævnets sagsbehandling. De bygnings-sagkyndige har ifølge bekendtgørelse nr. 1501 om huseftersynsordningen af 12. december 2007, § 10, pligt til at fremskaffe den seneste tilstandsrapport for den pågældende ejendom, som er udarbejdet inden for de seneste 6 år. Oplysningerne heri kan være af afgørende betydning for nævnets vurdering af, om den bygnings-sagkyndige ifalder ansvar for en fejl i den påklagede tilstandsrapport. Tilgængeligheden af de tidligere tilstandsrapporter kan derfor have stor betydning for de afgørelser Ankenævnet træffer.

I forbindelse med sekretariatets sagsbehandling er det konstateret, at det i nogle tilfælde ikke har været muligt at fremskaffe tidligere tilstandsrapporter via HE-web (HE-web er Erhvervs- og Byggestyrelsens indberetningssystem, hvor alle udfærdigede tilstandsrapporter indberettes til og gemmes elektronisk som pdf-filer i en database).

I de sager, hvor det ikke har været muligt for Ankenævnet at skaffe en tidligere tilstandsrapport, er parterne blevet anmodet om at sende en kopi, hvis de har en. Har det ikke været tilfældet, har Ankenævnet måtte behandle sagen på det foreliggende grundlag.

Ankenævnet har gjort FEM-sekretariatet opmærksom på ovennævnte. FEM-sekretariatet har efterfølgende påpeget forholdet over for Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har oplyst, at et antal tilstandsrapporter fra før HE-web trådte i kraft den 15. oktober 2004 ikke er tilgået databasen. Det er yderligere oplyst, at de bygnings-sagkyndige i tilfælde, hvor søgning efter en tidligere tilstandsrapport ikke giver noget resultat, skal anføre dette i den nye tilstandsrapport med angivelse af søgeord. Agerer den bygnings-sagkyndige i overensstemmelse med disse forskrifter, anser Erhvervs- og Byggestyrelsen kravet i bekendtgørelsens § 10 for opfyldt. Dette er kommunikeret ud til de bygnings-sagkyndige i FEM-sekretariatets nyhedsbrev nr. 1 af 6. juli 2007.

Ankenævnet har noteret sig Erhvervs- og Byggestyrelsen udmelding til de bygnings-sagkyndige til brug for den fremtidige sagsbehandling i Ankenævnet.

9. Statistik

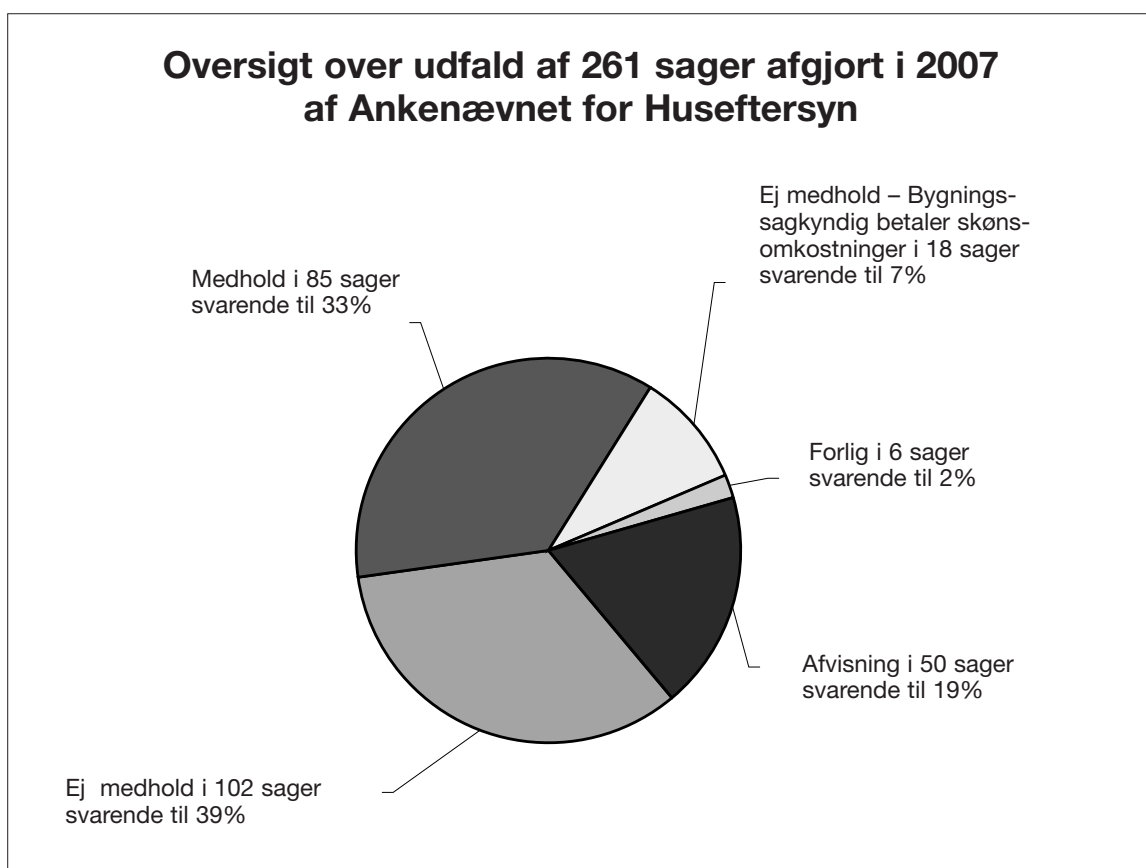
Ankenævnet modtog 297 klager i 2007, og nævnet afholdte 11 nævnsmøder.

I 2006 modtog Ankenævnet 280 klager.

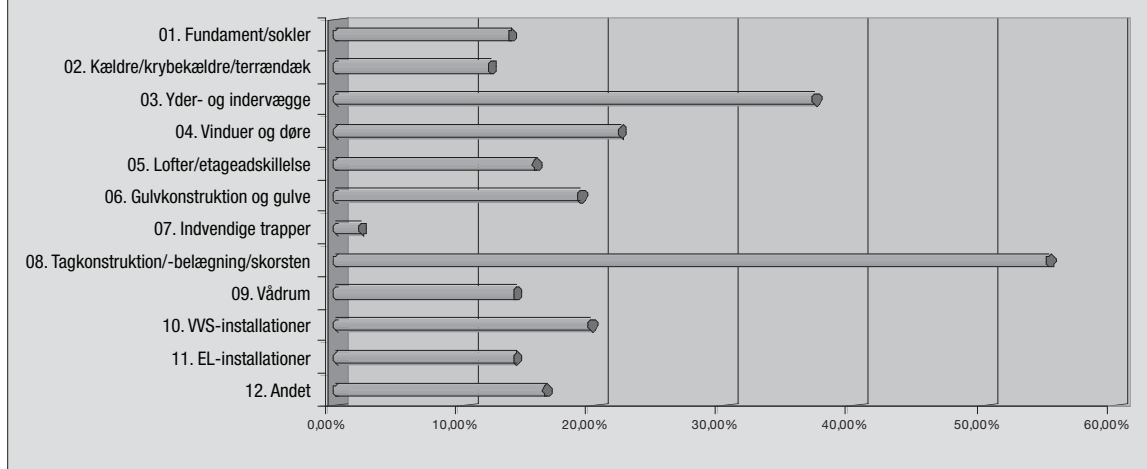
Der er således modtaget 17 klager flere i 2007 i forhold til 2006 svarende til en stigning på 6 %.

På de i alt 11 møder i 2007 har nævnet truffet **261 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 2007



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

9.1 Efterlevelse

I 10 sager afgjort i 2007 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 2007 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse, er 5 p.t. indbragt for domstolene.

Der er i 2007 afsagt dom i 3 sager og indgået retsforlig i 1 sag, hvor indklagede/dennes forsikringsselskab tidligere har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse. Endvidere er en sag afvist på grund af sagsøgers (den bygningsagkyndiges) manglende retlige interesse.

Yderligere er Ankenævnet i 2007 blevet bekendt med, at der i 2007 blev afsagt dom i en sag og indgået retsforlig i en sag, der af anden årsag var indbragt for domstolene.

Som det fremgår af det første diagram, fik klager medhold i 85 sager ud af de 261 afgjorte sager i 2007. Sammenlignes det med, at indklagede/dennes forsikringsselskab i 10 sager afgjort i 2007 har meddelt, at man ikke ønsker at følge Ankenævnets afgørelse, medfører det en efterlevelseshøjde på 88.

9.2 Erstatningens størrelse

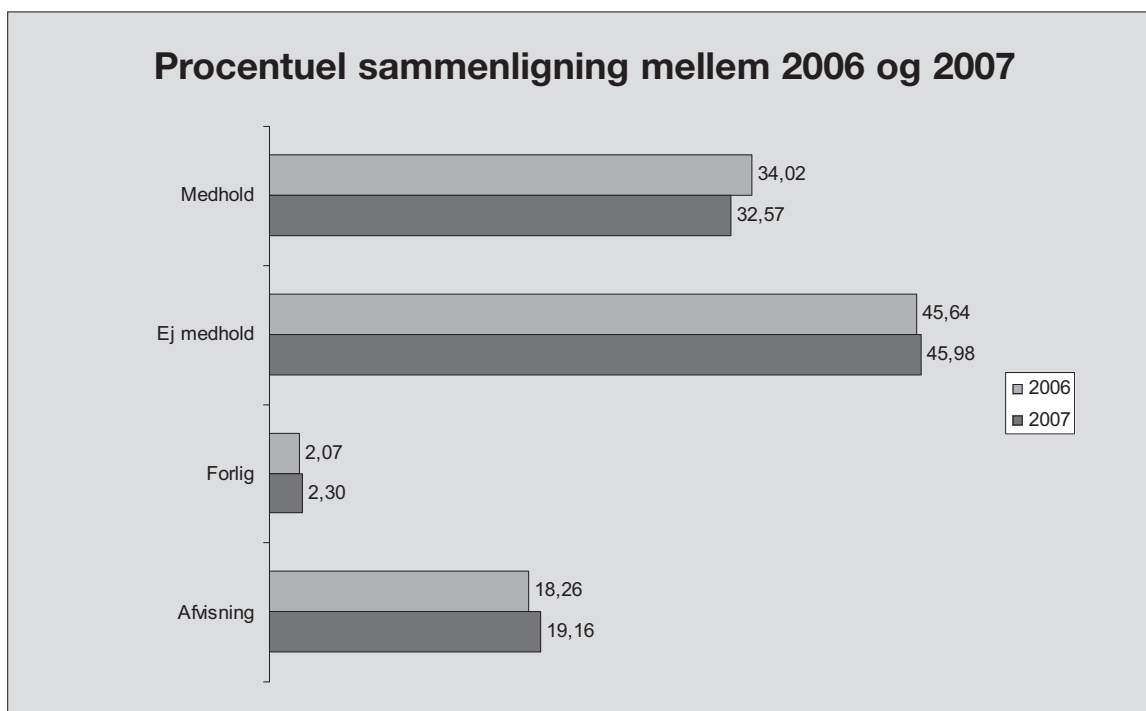
Den gennemsnitlige erstatning for sager afgjort i 2007, hvor klager fik medhold, var ca. 36.500 kr.

9.3 Sagsbehandlingstiden

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for Ankenævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2007 ca. 5,4 måneder.

9.4 Sammenligning mellem 2006 og 2007

Nedenstående diagram illustrerer forskellen i udfaldet af sagerne fra 2006 til 2007.



Ankenævnet for Huseftersyn

Kristianiagade 8 - Postboks 2645 - 2100 København Ø - telefon 35 25 02 40 - info@husanke.dk - www.husanke.dk

Klagers kontaktoplysninger			
Navn:			
Adresse:		Postnr. og by:	
Tlf. (dagtimer):		Evt. mailadresse:	

Oplysninger vedrørende ejendommen			
Adresse:		Postnr. og by:	
Købsdato:		Overtagelsesdato:	
Købspris:		Ejerlejl./ideel andel el.lign:	Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>
		Sommerhus	Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>

Den bygningsagkyndiges kontaktoplysninger jf. tilstandsrapporten			
Navn:			
Firmanavn:			
Adresse:		Postnr. og by:	

Oplysninger vedrørende tilstandsrapporten			
Lb. nr.:		Rapportdato:	
Kopi af rapporten – og eventuelle tillæg f.eks. prisoverslag, levetidsvurderinger mv. - skal vedlægges. (Tillæggene er ikke omfattet af huseftersynsordningen).			
Har skaden / manglen været berørt i tidligere tilstandsrapporter ?			Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>
Lb. nr.:		Rapportdato:	
Hvis ja, hvordan ?			
Kopi af tidligere tilstandsrapport(er) – og eventuelle tillæg f.eks. prisoverslag, levetidsvurderinger mv. - skal vedlægges. (Tillæggene er ikke omfattet af huseftersynsordningen).			

Øvrige oplysninger			
Ønsker De at klage over tilstandsrapporten som køber eller sælger af ejendommen ?		Køber <input type="checkbox"/>	Sælger <input type="checkbox"/>
Har klagen været forelagt den bygningsagkyndige inden De har sendt klagen til Ankenævnet ?		Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis nej. Det er et krav, at klagen først har været forelagt den bygningsagkyndige. Hvis ja, hvordan har den bygningsagkyndige forholdt sig til klagen ? (F.eks. afvist, delvis enig...):			
Er forholdet udbedret ? (De stiller Dem bevismæssigt ringere hvis de påklagede forhold udbedres, inden der er afholdt syn og skøn)		Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Har kravet været forelagt sælger ?		Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan har sælger forholdt sig til klagen ? (F.eks. afvist, delvis enig...):			

Forsikringer		
Er der tegnet ejerskifteforsikring ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Ejerskifteforsikringsselskabets navn:		
Er kravet anmeldt over for ejerskifteforsikringen ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet ? (Send venligst kopi af policen på ejerskifteforsikringen - herunder dokumentation for selvrisiko - og af korrespondancen med forsikringsselskabet, specielt kopi af afgørelsen. Ankenævnet kan beslutte ikke at træffe afgørelse i sagen, før der foreligger en afgørelse fra ejerskifteforsikringen):		
Er kravet anmeldt til andre forsikringer ? (F.eks. husforsikringen).	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Hvis ja, hvordan har forsikringsselskabet stillet sig overfor kravet ? (Evt. erstatningsudbetalinger og selvrisici bedes oplyst):		

Retssag / voldgiftssag		
Er der anlagt retssag ved de almindelige domstole eller ved voldgiftsret vedrørende de forhold der klages over i dette skema ?	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>
Er der afsagt endelig dom, indgået bindende voldgift eller retsforlig i sagen ? (Hvis ja, send kopi af afgørelsen).	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>

Bilagsoversigt
Anfør venligst bilagsnumre. (Evt. fotos - elektroniske som papirudgaver – skal nummereres særskilt og forsynes med beskrivende tekst (maks. 5 stk. fotobilag)):

Klagegebyr	
Klagegebyr på 275 kr. er betalt via:	
	Bankkonto: 9541 16976954 <input type="checkbox"/>
	Girokonto: 16976954 <input type="checkbox"/>
	Vedlagt check <input type="checkbox"/>
Eventuel tilbagebetaling af gebyr kan indsættes på min bankkonto:	<input type="checkbox"/>
Klagegebyret skal betales samtidig med indsendelse af klageskemaet; sagsbehandlingen starter ikke før klagegebyret er modtaget. Anfør venligst tilstandsrapportens lb.nr. og ejendommens adresse ved bankoverførsel og giroindbetaling.	

Jeg accepterer Ankenævnets regler, som jeg har gjort mig bekendt med:	
Dato	Underskrift

Erklæring vedrørende syn og skøn

Hvis Ankenævnet finder (for at kunne oplyse sagen yderligere), at der skal afholdes syn og skøn for at få udfærdiget en erklæring, beder vi Dem allerede nu oplyse, om De ønsker dette, og i så fald underskrive nedenstående erklæring.

Syns- og skønsmanden er uvildig og er udpeget af nævnet.

Ankenævnet beslutter, hvordan omkostningerne til syn og skøn fordeles mellem parterne. Klager kan maksimalt blive pålagt at betale 3500 kr., f.eks. hvis han ikke får medhold i klagen. Vi henviser til reglernes § 15, stk. 1 og stk. 2.

Ankenævnet anvender en nedre værdigrænse (se vedlagte "Notat vedrørende behandlingen af sager der falder under en mindstegrænse på 5 - 8000 kr"). Ankenævnet tager som udgangspunkt ikke stilling til forhold, hvor en udbedring heraf vil koste mindre end 5 - 8000 kr. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere, hver for sig, små skader.

Hvis Ankenævnet fastsætter et eventuelt erstatningsbeløb, bliver der taget højde for eventuelle forbedringer som udbedringen / udskiftningen medfører på ejendommen.

Jeg accepterer, at der foretages syn og skøn af en uvildig syns- og skønsmand, der er udpeget af Ankenævnet.

Ejendommens adresse:

Postnr. og by:

Tilstandsrapportens lb.nr.:

Jeg er bekendt med, at Ankenævnet jf. reglernes § 15 træffer beslutning om fordeling af omkostningerne mellem parterne, og at de omkostninger Ankenævnet pålægger en klager, ikke kan overstige 3500 kr.:

Dato

Underskrift

Uddrag af Ankenævnets regler:

§ 10....

Stk. 5. Inden afsendelsen af en sag til en syns- og skønsmand underretter sekretariatet klageren om de i § 15 nævnte omkostninger og regler. Herefter afgiver klageren skriftlig erklæring om, hvorvidt sagen ønskes viderebehandlet.

§ 15. Ankenævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostninger for Ankenævnets udgifter til syn og skøn, jf. § 10, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen.

Vedrørende muligheden for at pålægge den bygnings sagkyndige omkostninger til syn og skøn, se notat herom på www.husanke.dk

Notat vedrørende behandlingen af sager der falder under en mindstegrænse på 5000-8000 kr.

Dato: 22. februar 2006

Huseftersynsordningen skal sammen med ejerskifteforsikringen sikre en køber imod at blive udsat for væsentlige skuffelser i sine forventninger i forbindelse med erhvervelse af en fast ejendom. Ankenævnet opererer med en nedre værdigrænse for mindre betydningsfulde skader, som en køber af et brugt hus, uanset et foretaget huseftersyn, altid må være forberedt på.

Under hensyn til de retningslinier der gælder for udfærdigelsen af tilstandsrapporter, og de omkostninger der er forbundet med indhentelse af syns- og skønserklæring i disse sager, er Ankenævnets udgangspunkt, at nævnet ikke tager stilling til forhold, hvor en udbedring af forholdet vil koste mindre end 5 – 8000 kr. Der sker normalt ikke sammenlægning af udgiften til udbedring af flere hver for sig små skader. Undtagelse gøres, hvor den bygningsagkyndige har begået en grov fejl, eller rapporten er behæftet med hver for sig mindre fejl i et omfang, der vidner om overfladiskhed i arbejdet.

I sager der efter sekretariatets skøn vedrører beløb i denne størrelsesorden spørges klager udtrykkeligt endnu engang (en tilkendegivelse er allerede sket ved udfyldelse af klageskema) om der fortsat ønskes syn og skøn, idet opmærksomheden henledes på den nedre værdigrænse.

En syns- og skønserklæring koster typisk omkring 9200 kr.(2006-tal). Klager kan dog ifølge reglernes § 15, stk. 2 maksimalt risikere at blive pålagt at betale 3500 kr., såfremt der ikke gives medhold i de påklagede forhold eller de påklagede forhold viser sig at ligge under den nedre værdigrænse. En klager, der ønsker sagen gennemført, har krav på, at dette sker.

Såfremt klager efter at være gjort specielt opmærksom på den nedre værdigrænse trækker klagesagen tilbage, tilbagebetales klagebyret.

Mogens Kroman
Formand

Kristianiagade 8
Postbox 2645
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet: www.husanke.dk
e-mail info@husanke.dk