

# Årsberetning 2018

**Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige**

## Indhold

Formandens beretning.....	2
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige .....	3
1.1. Nævnets baggrund.....	3
1.2. Om nævnet .....	3
1.3. Nævnets medlemmer .....	4
1.3.1. Formand .....	4
1.3.2. Repræsentanter for forbrugerne.....	4
1.3.3. Repræsentanter for erhvervet .....	4
1.3.4. Personer med særlig kendskab til huseftersynsordningen .....	4
1.4. Sekretariatets aktiviteter .....	5
2. Statistik .....	6
2.1. Klagesagerne .....	6
2.1.1. Efterlevelse .....	7
2.1.2. Sagsbehandlingstiden.....	7
2.2. Disciplinærsagerne.....	8
3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter.....	9
3.1. Administrativ kontrol .....	9
3.2. Teknisk revision .....	9
4. Sager af særlig interesse i 2018 .....	11
4.1. Området for huseftersyn.....	11
4.1.1. Flagermus.....	11
4.1.2. Forbruger eller erhvervsdrivende .....	11
4.2. Sætningsskader .....	12
4.2.1. Ændrede forhold .....	13
4.2.2. Tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.....	14

## Formandens beretning

I 2018 har Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige afgjort 147 klagesager, hvilket er væsentligt færre end tidligere år. Således afgjorde nævnet 202 sager i 2017 og 202 sager i 2016. Årsagen hertil er blandt andet, at nævnet har modtaget færre klagesager, men der er også sket en mindre forøgelse af sagsbehandlingstiden i nævnet, idet den gennemsnitlige sagsbehandlingstid har været på 5,7 måneder. I 2017 var den på 5,3 måneder. Som følge af nedgangen i sagsantallet, har nævnet holdt færre møder, hvilket desværre har haft den konsekvens, at sagsbehandlingstiden for nogle sager blev lidt længere.

Af de afgjorte 147 klagesager er omkring 30 % afvist ved formandsafgørelser. Den mest almindelige grund til, at sagerne afvises, er, at det forhold, der klages over, er udbedret. Nævnet kan derfor ikke gennem syn og skøn konstatere, hvordan forholdet var, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det er muligt, at tilstandsrapporten har været fejlbehæftet, men hvis det skal konstateres, vil det kræve en bevisførelse, som ikke kan ske for nævnet, der afgør sagerne på skriftligt grundlag, og parterne har derfor ikke som ved domstolene mulighed for at afgive forklaring under strafansvar og for at føre vidner m.m.

En anden almindelig grund til, at sagerne afvises, er, at det er sælger, som klager. Såfremt nævnet finder, at der er en fejl i en tilstandsrapport, og den bygningsagkyndige er erstatningsansvarlig, skal det udmåle en erstatning. Det påhviler som udgangspunkt klager at dokumentere tabet, og når ejendommen ikke er solgt, kan klager normalt ikke fastslå, hvad tabet har været. Derfor vil nævnet som hovedregel afvise sådanne sager og vejlede klager om, at såfremt klager ved salget kan dokumentere, at der er givet et afslag eller lignende som følge af fejl i tilstandsrapporten, kan sagen genoptages.

For så vidt angår de sager, som nævnet har realitetsbehandlet, har klager fået fuldt medhold i 23\* sager og delvist medhold i 26\* sager. Procentmæssigt er dette en moderat stigning i forhold til de se-neste år. Men på grund af sagsantallet er der næppe belæg for at konkludere, om der er tale om en tendens.

Klager har ikke fået medhold i 54\* sager, og de resterende sager er afgjort ved forlig eller ved, at klager har hævet sagen. Samlet set er det min vurdering, at den eneste statistisk set signifikante ændring vedrørende klagesager i forhold til tidligere år er den væsentlige nedgang i antallet af sager.

Nævnet har i 2018 behandlet 5 disciplinærsager, hvoraf nævnet tildelte en sanktion i 4 af disse. For så vidt angår sekretariatets administrative kontrol og tekniske revision henviser jeg til statistikken i årsrapportens afsnit 3. Jeg henviser endvidere til min beretning i årsrapporten for 2017 for så vidt angår den bemærkelsesværdige nedgang i antallet af nævnsbehandlede disciplinærsager, som har fundet sted de seneste år, idet jeg må konkludere, at den positive udvikling er fortsat.

Også i år indeholder årsrapporten indlæg om udvalgte faglige for nævnets virke relevante problemstillinger. Der er således et indlæg om området for huseftersynet, hvori der omtales en afgørelse om flagermus, og et indlæg hvori nævnes eksempler på, hvor nævnet har anset en klager for at være erhvervsdrivende, og derfor afvist at behandle sagen. Endelig er der et indlæg om sætningsskader, og i hvilket omfang disse skal være beskrevet i en retvisende tilstandsrapport.

Ved udgangen af januar måned 2019 fratrådte jeg som formand for nævnet. Jeg vil benytte lejligheden til at takke nævnets medlemmer og sekretariatet for et godt og konstruktivt samarbejde, som jeg håber og tror vil fortsætte fremover med den nye formand, landsdommer Thomas Jønler.

Norman E. Cleaver  
Formand



# 1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

## 1.1. Nævnets baggrund

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

Nævnet afløste Ankenævnet for Huseftersyn, som har behandlet klager fra forbrugere over tilstandsrapporter fra år 2000 til og med år 2010.

Nævnet overtog endvidere kvalitetskontrol af tilstandsrapporter og behandling af disciplinærsager, der tidligere blev foretaget administrativt i Erhvervs- og byggestyrelsen.

## 1.2. Om nævnet

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udfærdiget under huseftersynsordningen. Nævnet behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygningsagkyndige, blandt andet på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningsagkyndiges arbejde.

Nævnet er en uafhængig, administrativ instans, som består af en landsdommer som nævnsformand og derudover af 6 medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygningsagkyndige og uafhængige eksperter. Nævnets sekretariat varetager teknisk revision og den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager.

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

Nævnet foretager en løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningsagkyndiges arbejde.

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

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

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

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

## 1.3. Nævnets medlemmer

### 1.3.1. Formand

Landsdommer Norman E. Cleaver

### 1.3.2. Repræsentanter for forbrugerne

Ingeniør Helen Amundsen

Rådsmedlem Jan Howardy

#### **Suppleanter:**

Seniorjurist Tina Dhanda Kalsi

### 1.3.3. Repræsentanter for erhvervet

Cand.jur. Karina Lindequist

Arkitekt MAA Claus P. Seidel

#### **Suppleanter:**

Cand.jur. Marlene Askholm

Bygningssagkyndig Michael Madsen

### 1.3.4. Personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen

Seniorforsker og civilingeniør Eva Møller

Advokat Henrik Høpner

#### **Suppleanter:**

Institutedirektør Niels-Jørgen Aagaard

Advokat Tina Bach

## 1.4. Sekretariatets aktiviteter

Sekretariatet varetager blandt andet telefonisk og skriftlig generel vejledning, den indledende sagsbehandling samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i klagesagerne.

Endvidere varetager sekretariatet den administrative kontrol af tilstandsrapporterne, den tekniske revision af rapporterne samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i disciplinærsagerne.

Nævnets sekretariat har haft øvrige aktiviteter i form af:

- Erfa-møder med nævnets skønsmandskorps/tekniske revisorer
- Undervisning på de obligatoriske info-møder for de bygningsagkyndige

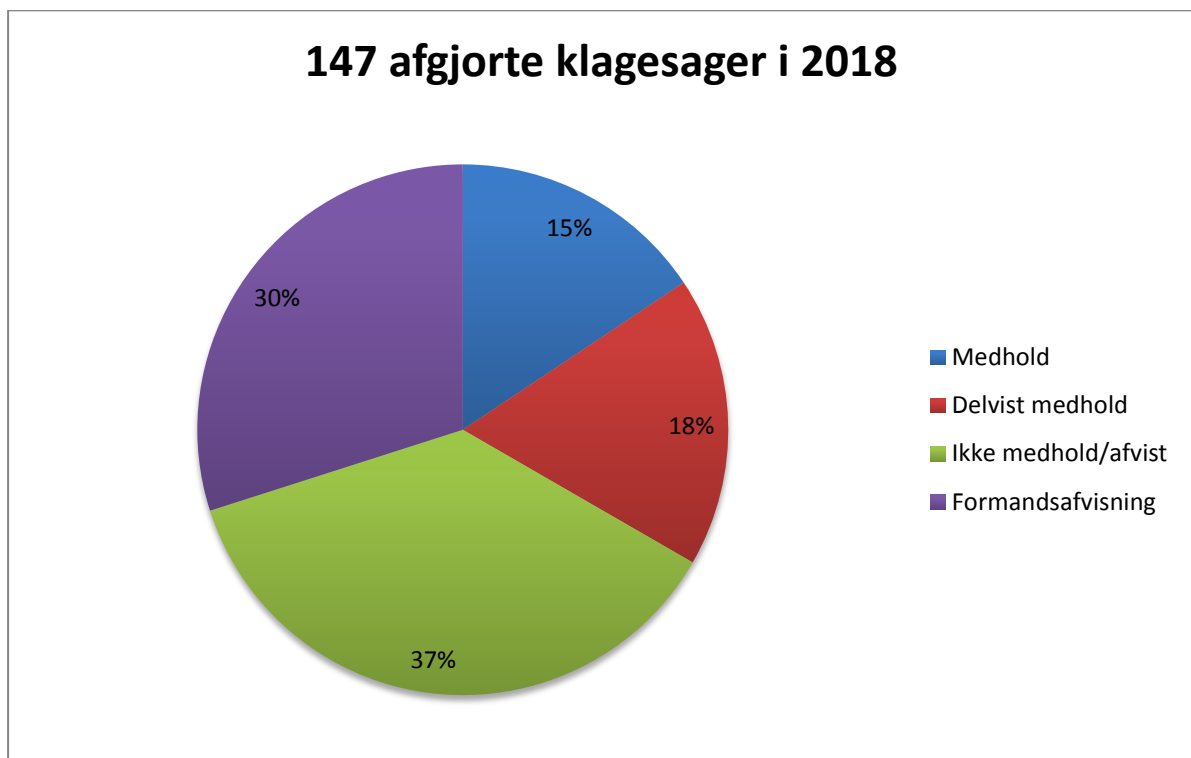
## 2. Statistik

### 2.1. Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 154 klagesager i 2018.

Nævnet har i 2018 afholdt 7 nævnsmøder, hvori der er truffet 102 afgørelser i klagesager. Derudover er 44 sager afgjort af formanden uden for nævnsbehandling. 1 sag er afgjort på skriftligt grundlag uden for nævnsmøde. Formandsafgørelserne bliver forelagt nævnet til orientering på nævnsmøderne. Disse sager er helt overvejende sager, som på baggrund af nævnets praksis ikke medfører tvivl om sagens udfald, hvorfor formanden er delegeret kompetence fra nævnet til at afgøre disse uden egentlig nævnsbehandling. Det drejer sig f.eks. om sager vedrørende forældelse, sager hvor de påklagede forhold er udbedrede eller genoptagelsesansøgninger, hvor parten ikke fremkommer med nye oplysninger i forbindelse med anmodningen.

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



Ud over de af nævnet afgjorte sager, er der 17 klagesager, hvor klagen er tilbagetrukket enten f.eks. som følge af et forlig mellem parterne eller af anden årsag.

### 2.1.1. Efterlevelse

I 4 sager afgjort af Disciplinær- og klagenævnet i 2018 har den bygnings sagkyndige enten ikke opfyldt nævnets afgørelse eller meddelt, at han ikke vil følge afgørelsen under henvisning til bekendtgørelse om beskikkelse af bygnings sagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, § 11, nr. 14.

Som det fremgår af ovenstående diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 49 sager ud af nævnets 147 afgjorte sager i 2018. Sammenlignes det med, at den bygnings sagkyndige i 3 sager afgjort i 2018 har meddelt, at han ikke vil følge nævnets afgørelse, og i 1 sag ikke har fulgt afgørelsen uden at give nævnet meddelelse herom inden for fristen, medfører det en samlet efterlevelse på ca. 92 %.

Derudover har den bygnings sagkyndige i 2 sager ikke opfyldt afgørelsen inden fristen på 30 dage fra forkyndelsen og heller ikke meddelt, at han ikke ønsker at følge afgørelsen, men den bygnings sagkyndige har dog efterfølgende opfyldt afgørelsen. Eftersom afgørelserne således er blevet fulgt om end med forsinkelse, er de talt med i de fulgte afgørelser i ovenstående.

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

### 2.1.2. Sagsbehandlingstiden

I 2018 var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for de sager, som førte til en afgørelse på nævnsmøde, ca. 5,7 måneder.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for de klagesager, som blev afgjort ved formandsafvisning i 2018, var 2 måneder.

For at kunne sammenligne med tidligere år, udgør den samlede gennemsnitlige sagsbehandlingstid for samtlige sager i nævnet i 2018 ca. 4,7 måneder. Dette gennemsnit inkluderer således alle afgørelser samt de sager, hvor der indgås forlig eller sagen på anden vis afsluttes uden en nævnsafgørelse, hvis klager eksempelvis trækker sagen tilbage.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser i 2017 var 5,3 måneder. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på klagesagerne var samlet i 2015 5,5 måneder og i 2014 var den 5,3 måneder.

Nævnet er meget opmærksomt på, at det for alle parter er vigtigt, at sagerne behandles hurtigst muligt, men under den sagsbehandlingsform, som nævnet er underlagt, hvor der bl.a. skal udmeldes syn- og skøn og forsikringsforholdene skal afklares, er det næppe realistisk, at komme væsentligt under en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 5 måneder.



## 2.2. Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2018 afgørelse i 5 disciplinærsager. De 5 disciplinærsager blev afgjort med 1 fejlbehæftet rapport, 2 påtaler, 1 bøde samt 1 inddragelse af beskikkelsen.

Når en bygningsagkyndig pålægges en sanktion af nævnet i form af enten en bøde, en advarsel eller inddragelse af sin beskikkelse, vil den bygningsagkyndiges navn og firmatilknytning blive offentliggjort i en begrænset tidsperiode på boligejer.dk. Virksomheden, der eventuelt står nævnt i sammenhængen, er den bygningsagkyndiges firmatilknytning på det tidspunkt, hvor sanktionen blev tildelt.

### 3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter

#### 3.1. Administrativ kontrol

Administrativ kontrol indebærer, at den enkelte bygningssagkyndige får gennemgået sine tre senest indberettede tilstandsrapporter med fokus på forskelle emner, for at afdække om håndbogens formelle regler for rapportering er overholdt, og om teksterne kan antages at være forståelige for lægmand.

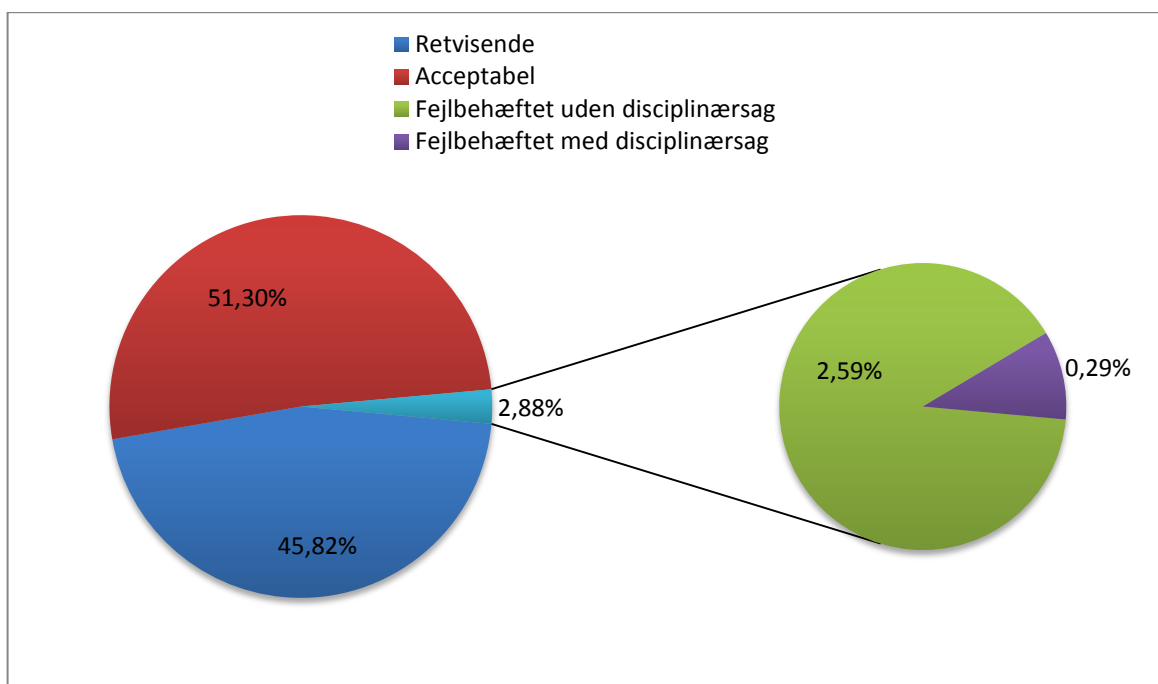
I 2018 har sekretariatet gennemført administrative kontroller af 1.500 tilstandsrapporter, hvilket er det samme som sidste år. Kontrollerne viser, at udviklingstendensen gennem de seneste år fortsætter, idet stadig færre bygningssagkyndige har problemer med at efterleve det formelle regelgrundlag for at udarbejde tilstandsrapporter.

#### 3.2. Teknisk revision

Der er i 2018 påbegyndt 320 tekniske revisioner, hvilket er 68 mere end i 2017. Denne stigning afspejler, at det har været et mål at udtage ca. 320 bygningssagkyndige til revision.

I 2018 er der afsluttet 347 tekniske revisioner, hvilket er 153 mere end i 2017. Denne stigning skyldes, at der har været større fokus på at få gennemført de påbegyndte tekniske revisioner, både dem som er udtaget i 2018, samt dem som ikke blev færdigbehandlet i 2017.

Af de 347 afsluttede tekniske revisioner var 159 rapporter retvisende, 178 rapporter var acceptable, 10 rapporter var fejlbehæftede og kun 1 rapport var fejlbehæftet i et sådant omfang, at det gav grundlag for en disciplinærsag. Denne sag blev indstillet til behandling i nævnet og blev afgjort som fejlbehæftet uden sanktion. Resultaterne af de tekniske revisioners procentvise fordeling i 2018 er angivet i nedenstående diagram.



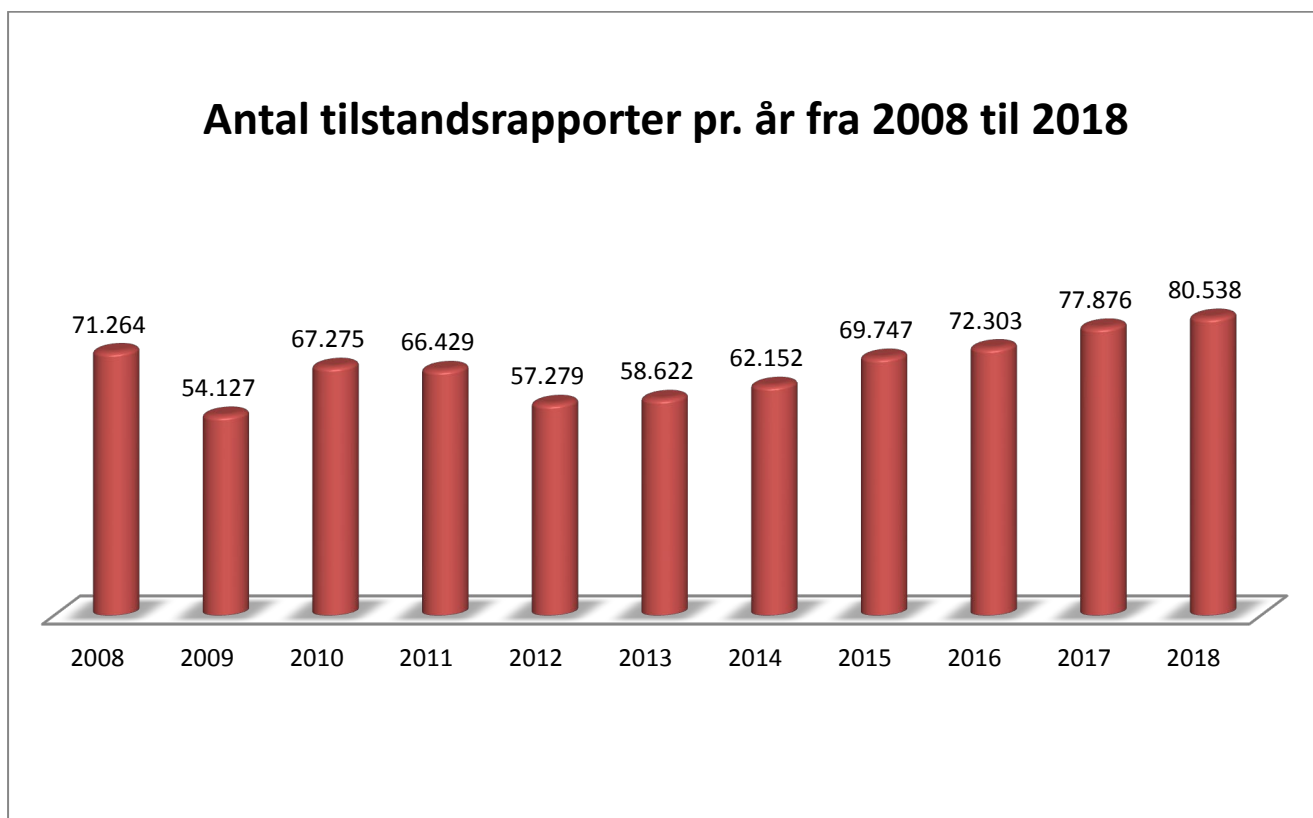
I 2017 blev samlet rejst 2 disciplinærsager for nævnet, hvor der i 2018 er rejst 5 disciplinærsager, hvilket betragtes at være på samme niveau.

Ligesom i tidligere år gælder det, at mere end 90% af afvigelserne i tilstandsrapporterne enkeltvis er uden særlig betydning for brugerne/køberne, idet den økonomiske konsekvens af de enkelte fejl vil være under 10.000 kr. og i de fleste tilfælde noget mindre eller ingen.

Samtlige nævnsbehandlede fejlangivelser er tilgængelige for alle bygningsagkyndige i referencearkivet på [www.herev.dk](http://www.herev.dk), der er nævnets digitaliserede sagsbehandlingsprogram.

Der er i 2018 udført 80.538 tilstandsrapporter i Danmark, hvilket er det højeste antal årlige rapporter i 11 år.

Nedenfor ses det samlede årlige antal udarbejdede tilstandsrapporter i perioden 2008-2018.



## 4. Sager af særlig interesse i 2018

### 4.1. Området for huseftersyn

Det fremgår af de indledende sider i tilstandsrapporterne, i hvilket omfang den bygningsagkyndige gennemgår ejendommen for skader. Bygningsgennemgangen er overvejende en visuel besigtigelse, dog med anvendelse af enkle tekniske hjælpemidler. Nævnet afgør herefter i klagesagerne, hvorvidt de påklagede forhold burde have været registreret i tilstandsrapporten, og om den bygningsagkyndige i givet fald er erstatningsansvarlig for mangelfuld registrering. De bygningsagkyndige forventes at have en dækkende generel viden om bygningskonstruktioner. Der kan derfor være forhold på ejendommen, som kun en fagspecialist vil kunne opdage. Eksempler herpå kan være skorstensfejer, tækkemænd eller skadedyrsekspert. Dette fritager ikke besigtigelse af hhv. skorsten, tagkonstruktion, mv. for de bygningsagkyndige, som skal registrere skader eller tegn på skader på hele ejendommen. Det kan dog betyde, at der kan være tale om skader eller tegn på skader, som kun en specialist vil kunne opdage, og som derfor ikke vil være nævnt i tilstandsrapporten. Der kan således forekomme forhold, som er tydelige for en specialist, men som ikke er en fejl, at den bygningsagkyndige ikke har nævnt i tilstandsrapporten.

#### 4.1.1. Flagermus

Dette var tilfældet i j.nr. **18/03908**, hvor der blev klaget over, at den bygningsagkyndige ikke havde registreret tilstedeværelsen af flagermus i ejendommens loftrum. Her havde en skadedyrstekniker, efter sin besigtigelse foranstaltet af klager, konstateret tydelige tegn på aktive flagermus. Nævnet afviste sagen med følgende begrundelse:

*"Nævnet bemærker, at den bygningsagkyndige skal registrere skader eller forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen. Flagermusenes ophold skal således alene registreres, såfremt de har forvoldt skade på bygningen eller bygningsdele. Det er nævnets vurdering, at kendskab til spor efter flagermus, herunder ekskrementer på loftet langs ved isoleringen, ikke er skader i den forstand, at de kan medføre erstatning efter de regler, som nævnet administrerer. Forholdet falder således uden for huseftersynsordningen."*

Det skal hertil bemærkes, at flagermus almindeligvis ikke gnaver i isolering eller træværk, hvorfor der som udgangspunkt ikke vil være konstruktionsmæssige tegn på tilstedeværelsen af flagermus. Det anbefales dog, at man som sælger gør opmærksom på flagermus i ejendommen, såfremt man er vidende om dette ved et forestående salg, da der, udover ekskrementer ved indgangen til opholdsstedet, kan opstå lugt- og støjgener fra en flagermuskoloni, som en potentiel køber bør informeres om.

#### 4.1.2. Forbruger eller erhvervsdrivende

Nævnet er et forbrugerklagenævn, hvorfor klager indgivet af erhvervsdrivende vil blive afvist af nævnet, jf. bekendtgørelsen om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndiges § 7, stk. 2, 2. pkt., jf. lov om beskikkede bygningsagkyndiges § 6, stk. 1, 3. pkt., som har følgende ordlyd:

*"Klage kan dog ikke indgives af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv."*

Herunder angives resuméer af nogle af nævnets afgørelser i 2018 herom:

I j.nr. **18/01122** blev der indgivet klage over 3 forhold i tilstandsrapporten. Den bygnings-sagkyndige anførte i sine bemærkninger til klagen, at sagen skulle afvises som følge af, at ejendommen anvendtes til udlejning, og derfor var uden for nævnets kompetence. Udlejningen skete til klagerens datter og svigersøn fra overtagelsesdagen, det vil sige et forældrekøb i daglig tale. Klageren havde ikke tidligere udlejet øvrige ejendomme. Nævnet besluttede at realitetsbehandle sagen med følgende begrundelse:

*"Indledningsvis bemærker nævnet, at klager har købt ejendommen i den private interesse at skaffe en bolig til sin datter og svigersøn. Dette kan ganske sidestilles med kriteriet "beboelse for køberen" i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Nævnet finder derfor, at klager er forbruger i relation til købet af ejendommen, hvorfor sagen realitetsbehandles af nævnet."*

Det fremgår af bemærkningerne til § 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, at: *"(...) Det forudsættes, at kriteriet, at ejendommen hovedsagelig skal være bestemt til "beboelse for køberen", henholdsvis anvendes til "beboelse for sælgeren", også vil være opfyldt i tilfælde, der ganske kan sidestilles hermed, f.eks. hvor det er meningen, at familiemedlemmer eller andre, som køberen har en privat interesse i at skaffe en bolig, skal bo i ejendommen.(...)"*

I j.nr. **18/08149** var ejendommen erhvervet af et firma. Efter købet af ejendommen blev denne udlejet af firmaet til sælgeren af ejendommen. Klager anførte, at der ikke var handlet som led i erhverv, idet klager og dennes medejer i firmaet havde en anden fuldtidsbeskæftigelse end at udleje ejendomme. Nævnet afviste sagen med følgende begrundelse:

*"(...) Nævnet finder på baggrund af ovenstående, at De har erhvervet ejendommen erhvervsmæssigt med henblik på udlejning, da ejendommen er erhvervet af firmaet [firma], som i forvejen udlejer 3 øvrige ejendomme. Det kan ikke føre til et andet resultat, at der er tale om en såkaldt "hobbybeskæftigelse"."*

I j.nr. **18/06937** havde klager erhvervet ejendommen med henblik på udlejning. Klager oplyste på forespørgsel fra nævnet, at han havde øvrige udlejningsejendomme. Nævnet afviste herefter klagen som følge af, at ejendommen var erhvervet som led i klagers erhverv.

## 4.2. Sætningsskader

Nævnet har modtaget adskillige klager vedrørende sætningsskader på ejendomme, hvor den bygnings-sagkyndige har vurderet sætningerne til at være af ældre dato, hvorfor der ikke forventes yderligere sætning på ejendommen. De bygnings-sagkyndige vurderer dette ud fra det øjebliksbillede, der gør sig gældende under besigtigelsen.

Det er en vurdering ud fra eventuelle visuelle tegn på sætningsskader i ejendommens bygningskonstruktioner. Det er almindeligt, at en ejendom eksempelvis får revner i murværket i en kortere årrække efter opførelsen – uanset at ejendommen er tilstrækkeligt velfunderet på underlaget. Ældre sætningsrevner medfører derfor ikke i sig selv nærliggende risiko for yderligere sætninger på ejen-

dommen. Nedenfor er et udsnit af afgørelser, hvor nævnet har taget stilling til påstande om sætningsskader, der har vist sig værre end angivet, eller ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

#### 4.2.1. Ændrede forhold

Såfremt der er foretaget ændringer på ejendommen efter den bygningsagkyndiges besigtigelse, kan det ikke nødvendigvis konstateres, hvorvidt ejendommen bar præg af de påklagede forhold, da den bygningsagkyndige besigtigede ejendommen. Nævnet anvender uvildige skønsmænd til at besigtige klagers forhold, men hvis der er sket ændringer på ejendommen i et omfang, så skønsmanden ikke kan besigtige forholdene, som de var, vil sagen typisk være uegnet til nærmere behandling i nævnet, da der ikke kan foranstalles bevismæssig klarhed over tilstanden på den bygningsagkyndiges besigtigelsestidspunkt. Dette gælder som altovervejende hovedregel også uanset, at klager har taget billeder af forholdene, da nævnet ikke kan foranstalte en bevisførelse, hvorved billedernes bevisværdi kan fastslås. Det samme gør sig gældende for billeder taget af den bygningsagkyndige samt klagers ejerskifteforsikrings taksator. Mulighederne for bevisførelse ved nævnet medfører derfor som hovedregel, at sagen afvises, hvis de påklagede forhold er ændret forud for skønsmandens besigtigelse. Hvis der er lagt nyt tag eller sket ændringer omkring fundamentet, kan det have en medvirkende indflydelse på sætninger af ejendommen, hvorefter man som klager risikerer ikke at få medhold som følge af de ændrede forhold. Det bemærkes herved, at det i sådanne tilfælde er klager, som har bevisbyrden for, at de ændrede forhold ikke har haft nogen betydning for skadens opståen.

I j.nr. **17141** havde klager fået skiftet tagbelægningen samt vinduer mod øst efter den bygningsagkyndiges besigtigelse, hvortil nævnet gav følgende begrundelse i afgørelsen:

*"Skaderne er delvist beskrevet i tilstandsrapporten. Henset særligt til de reparationsarbejder, der er foretaget på ejendommen efter rapporten blev udarbejdet, finder nævnet, at det ikke kan afgøres, hvorvidt skaderne har udviklet sig fra besigtigelsen for tilstandsrapportens tilblivelse og indtil skønserklæringen. På den baggrund finder nævnet ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at den bygningsagkyndige har begået ansvarspådragende fejl. Den bygningsagkyndige er derfor ikke er erstatningsansvarlig."*

I j.nr. **18/00891** var de påklagede forhold blevet opdaget af klager i forbindelse med renovering af ejendommen. Nævnet begrundede afgørelsen således:

*"Det må lægges til grund, at forholdene i ejendommen på væsentlige områder er ændret siden den bygningsagkyndiges besigtigelse af ejendommen i august 2017, idet der blandt andet i forbindelse med undersøgelserne af forholdene er fjernet væg-til-væg-tæpper og vægtapet i et ikke ubetydeligt omfang.*

*Nævnet finder derfor, at det ikke gennem den bevisførelse, som kan foranstalles for nævnet, vil være muligt med tilstrækkelig sikkerhed at fastslå, om og i givet fald i hvilket omfang den bygningsagkyndige kan gøres ansvarlig for manglende registrering i tilstandsrapporten af de skader på ejendommen, som påklages."*



#### 4.2.2. Tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten

Sætningsrevner forekommer ofte på bygninger, og skyldes ændringer i fundamentet under bygningen. Det er almindeligt forekommende, at en bygning sætter sig i perioden efter opførelsen. Sådanne sætningsrevner, der ikke udvikler sig yderligere, er derfor ikke en alvorlig skade, da der er opnået balance mellem bygningen og jordbunden. Derimod vil en ældre bygning med nye sætningsrevner være en indikation på, at funderingsforholdene har været utilstrækkelige for bygningskonstruktionen, medmindre der er udført udbygninger eller renoveringer, som medfører en forøget vægt på jordbundsforholdene (eksempelvis ny tagbelægning). Hvis der kan konstateres sætningsrevner på ejendommen, skal den bygningssagkyndige vurdere, om der kan forventes yderligere sætninger. Der er eksempler i "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige", som fastslår, at den bygningssagkyndige ud fra sin vurdering af de konkret observerede sætningsrevner skal vurdere, hvor på karakterskalaen forholdet skal placeres. Sætningsrevner er således et skadesforhold, som kan variere over hele karakterskalaens spektrum ud fra omfang og risiko på den konkrete bygning.

Den bygningssagkyndige foretager ikke en jordbundsundersøgelse, hvorfor der alene vurderes ud fra de eventuelle visuelle tegn på sætningsskader, herunder eksempelvis revner i sokkel, inder- og ydervægge. Klager kan indhente en geoteknisk undersøgelse for at få vurderet jordbundsforholdene på ejendommen og dermed risikoen for fremtidig sætning af ejendommen.

Nedenstående resuméer vedrører klager over, at den bygningssagkyndige ikke har angivet korrekt skadesbeskrivelse og karakter. Det bemærkes, at de indklagede bygningssagkyndige har gjort opmærksom på sætningsrevner på ejendommene i et vist omfang, men ifølge klagerne har de ikke vurderet forholdet korrekt.

I j.nr. **17139** var der klaget over generelle sætninger og skævheder på ejendommen. Ejendommen var en ældre patriciervilla opført i år 1900. Klager har efter overtagelsen foretaget større renovering flere steder på ejendommen bl.a. opretning af etageadskillelse, vægge, lofter samt udskiftning af vinduer. Den bygningssagkyndige havde adskillige registreringer vedrørende revner og skævheder, hvorfor skønsmanden samlet vurderede, at den bygningssagkyndige ikke havde begået fejl eller forsømmelser i sin udarbejdelse af tilstandsrapporten. Nævnet fandt, at forholdene var tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig.

I j.nr. **18/02616** blev der klaget over den bygningssagkyndiges bedømmelse af revnerne i ejendommens fundament og murværk. Den bygningssagkyndige havde udfærdiget en anden tilstandsrapport på ejendommen ca. 3 år forinden den påklagede rapport. Den bygningssagkyndige anførte, at der ikke havde været udvikling i revnerne i den mellemliggende periode. Klager havde efter tilstandsrapportens datering fået lavet en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene. Ejendommen var opført i 1974 og således 43 år før tidspunktet for den påklagede tilstandsrapport. Nævnet begrundede afgørelsen således:

*"(...) Under henvisning til den visuelle bygningsgennemgang, samt de oplysninger der har været tilgængelige for den bygningssagkyndige på udarbejdelsestidspunktet, findes registreringerne i tilstandsrapporten vedrørende revnedannelser i fundament, sokkel og ydervægge at være beskrevet korrekt. Den bygningssagkyndige findes derfor ikke at have begået ansvarspådragende fejl og er således ikke erstatningsansvarlig."*

I j.nr. **18/03582** blev der af skønsmanden konstateret nye sætningsrevner på ejendommen. Klager havde renoveret ejendommen efter overtagelsen, hvorefter der var ny tagbelægning samt lagt omfangsdræn på ejendommen. Nævnets begrundelse lød således:

*"Indledningsvist bemærker nævnet, at en tilstandsrapport skal afdække aktuelle skader og nærliggende risiko for skade. Tilstandsrapporten skal ikke beskrive risikoforhold vedrørende eventuelle senere renovationer på ejendommen, som en kommende køber måtte påtænke.*

*Nævnet bemærker endvidere, at klager efter overtagelsen har fået lagt ny tagbelægning samt nedlagt omfangsdræn. Begge disse forhold kan have haft indflydelse på yderligere sætning i ejendommens konstruktioner.*

*Nævnet finder, at den bygnings sagkyndige tilstrækkeligt har registreret de på besigtigelsestidspunktet visuelt konstaterbare sætningsrevner med tilhørende noter. Det kan ikke føre til et andet resultat, at der ved skønsforretningen kunne konstateres nyere sætningsrevner, idet der er foretaget ændringer på ejendommen i form af hhv. omfangsdræn og ny tagbelægning, som kan have forårsaget disse nye sætningsrevner. Nævnet finder derfor, at den bygnings sagkyndige ikke er erstatningsansvarlig."*

I j.nr. **18/04469** havde den bygnings sagkyndige registreret flere skader med karakterer på K1 og K2 vedrørende sætningsrevner, som ikke vurderedes at have betydning for bygningens stabilitet, men omvendt at der fortsat måtte forventes mindre bevægelser. Nævnet begrundede afgørelsen som følger:

*"Nævnet bemærker, at den bygnings sagkyndige har registreret revnedannelser som følge af ældre sætninger på ejendommen, og at revnedannelserne har en sådan karakter, at der fortsat må forventes mindre bevægelser. Karaktergivningen bærer præg af, at den bygnings sagkyndige har vurderet, at fremtidige sætninger i ejendommen ikke vil have konstruktiv betydning. Huset er opført i 1935. Henset hertil og til, at den bygnings sagkyndige i kraft af sine registreringer med dertilhørende noter, har gjort klager tilstrækkeligt opmærksom på risikoen for yderligere sætninger på ejendommen, finder nævnet, at den bygnings sagkyndige ikke er erstatningsansvarlig."*