



# Årsberetning 2023

**Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige**

## Indholdsfortegnelse

Formandens beretning.....	2
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige .....	4
1.1. Om nævnet .....	4
1.2. Nævnets medlemmer.....	5
1.3. Nævnets sekretariater .....	5
2. Statistik .....	6
2.1. Klagesagerne .....	6
2.1.1. Efterlevelse .....	7
2.1.2. Sagsbehandlingstiden .....	7
2.2. Disciplinærsagerne .....	8
2.2.1. Disciplinærsager på baggrund af klagesager.....	9
3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter .....	10
3.1. Administrativ kontrol .....	10
3.2. Teknisk revision .....	10
4. Særlige emner for 2023.....	12
4.1. Baggrund for besigtigelsen.....	12
4.2. Forhold ved grunden .....	14
4.2.1. Terrænforhold.....	14
4.2.2. Have, læ- og støttemure.....	15
4.3. Tagkonstruktion .....	16
4.3.1 Tagets statistiske restlevetid .....	16
4.3.2 Taghældning .....	17

## Formandens beretning

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

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

Nævnet har i 2023 modtaget 159 klagesager, hvilket er på niveau med 2022, hvor nævnet modtog 151 klagesager. Der er hen over årene løbende udsving i antallet af klagesager til nævnet. Det er under alle omstændigheder fortsat en meget lille del af de udarbejdede tilstandsrapporter, som ender med en klagesag i nævnet.

Nævnet har afgjort 162 klagesager i 2023, hvilket ligger sig over gennemsnittet for de to seneste år. Således afgjorde nævnet 132 klagesager i 2022 og 178 klagesager i 2021. De flere afgørelser i 2023 afspejler blandt andet, at nævnet har afholdt 15 nævnsmøder i forhold til 11 nævnsmøder i 2022.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2023 har været på 5,2 måneder. Det er ca. en måned lavere end i 2022, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 6,2 måneder. Af de afgjorte 162 klagesager er omkring 20 % afvist ved formandsafgørelser med en typisk væsentlig kortere sagsbehandlingstid end de sager, der behandles på nævnsmøde efter afholdt syn og skøn. I 2023 er 33 sager afgjort af formanden uden nævnsbehandling, men således at nævnet efterfølgende orienteres om afgørelserne. Den kortere sagsbehandlingstid for klagesagerne i 2023 kan blandt andet hænge sammen med, at nævnet har holdt flere nævnsmøder for at kunne behandle det yderligere antal disciplinærager, som nævnet har modtaget de seneste par år.

For så vidt angår de sager, som er behandlet på nævnsmøderne, har klager fået fuldt medhold i 22 sager og delvist medhold i 39 sager. Procentmæssigt er det sammenlignet med de seneste år et lille fald for andelen af sager, hvor klager får fuldt medhold. Klager har ikke fået medhold i 68 sager, og de resterende sager er afgjort ved forlig eller ved, at klager har hævet sagen. Samlet set er det min vurdering, at der ikke er en statistisk påfaldende ændring vedrørende udfaldet af klagesagerne i forhold til de seneste år.

Nævnet har i 2023 behandlet 48 disciplinærager. Det er 18 sager mere end i 2022, hvor nævnet behandlede 30 disciplinærager, og det største antal disciplinærager i nævnets historie. Det hænger navnlig sammen med stigningen i Sikkerhedsstyrelsens kontrol af tilstandsrapporter, herunder de såkaldte tekniske revisioner, hvor en skønsmand gennemgår en konkret ejendom og kontrollerer den bygningssagkyndiges tilstandsrapport. Nævnet forventer således alt andet lige også at behandle et større antal disciplinærager i de kommende år.

Nævnet er i sin sagsbehandling løbende opmærksom på, om der er generelle spørgsmål eller tendenser,

som bør formidles til de bygningsagkyndige som led i den løbende kvalitetsudvikling af tilstandsrapporterne. Det sker typisk ved, at Sikkerhedsstyrelsen opfordres til at behandle emner f.eks. i nye vejledninger, guider eller på informationsmøder med de bygningsagkyndige. I nævnets årsberetning er der desuden ligesom i tidligere år taget nogle af disse generelle emner op. Årsberetningen indeholder således i afsnit 4 nogle udvalgte emner på baggrund af nogle af de sager, nævnet har behandlet i 2023.

Jeg vil gerne benytte også denne lejlighed til at takke nævnets medlemmer og sekretariatet for den store fleksibilitet, som har gjort det muligt at afholde yderligere møder i 2023, herunder flere videomøder.

Jens Røn  
Formand

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

## **1.1. Om nævnet**

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

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

Nævnet er en uafhængig, administrativ instans, som består af en landsdommer som nævnsformand og derudover af seks medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygningsagkyndige og uafhængige eksperter. I disciplinærsagernes behandling deltager alle nævnsmedlemmerne. De uafhængige eksperter deltager normalt ikke i behandlingen af klagesager, medmindre en sag f.eks. indeholder principielle spørgsmål. Nævnets sekretariat varetager den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager.

I klagesager kan nævnet pålægge en beskikket bygningsagkyndig at betale erstatning for klagers tab på grund af fejl eller forsømmelser i en tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

## **1.2. Nævnets medlemmer**

### **Formand**

Landsdommer Jens Røn

### **Repræsentanter for forbrugerne**

Ingeniør Helen Amundsen

Civilingeniør Christian Jarby

### **Repræsentanter for erhvervet**

Jurist Karina Lindequist

Civilingeniør Lars Pedersen

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

Professor Eva Møller

Advokat Tine Blach Ladefoged Christensen

## **1.3. Nævnets sekretariat**

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

Nævnets sekretariat i Nævnenes Hus og Sikkerhedsstyrelsen afholder løbende ERFA-møder med nævnets tilknyttede skøns mænd.

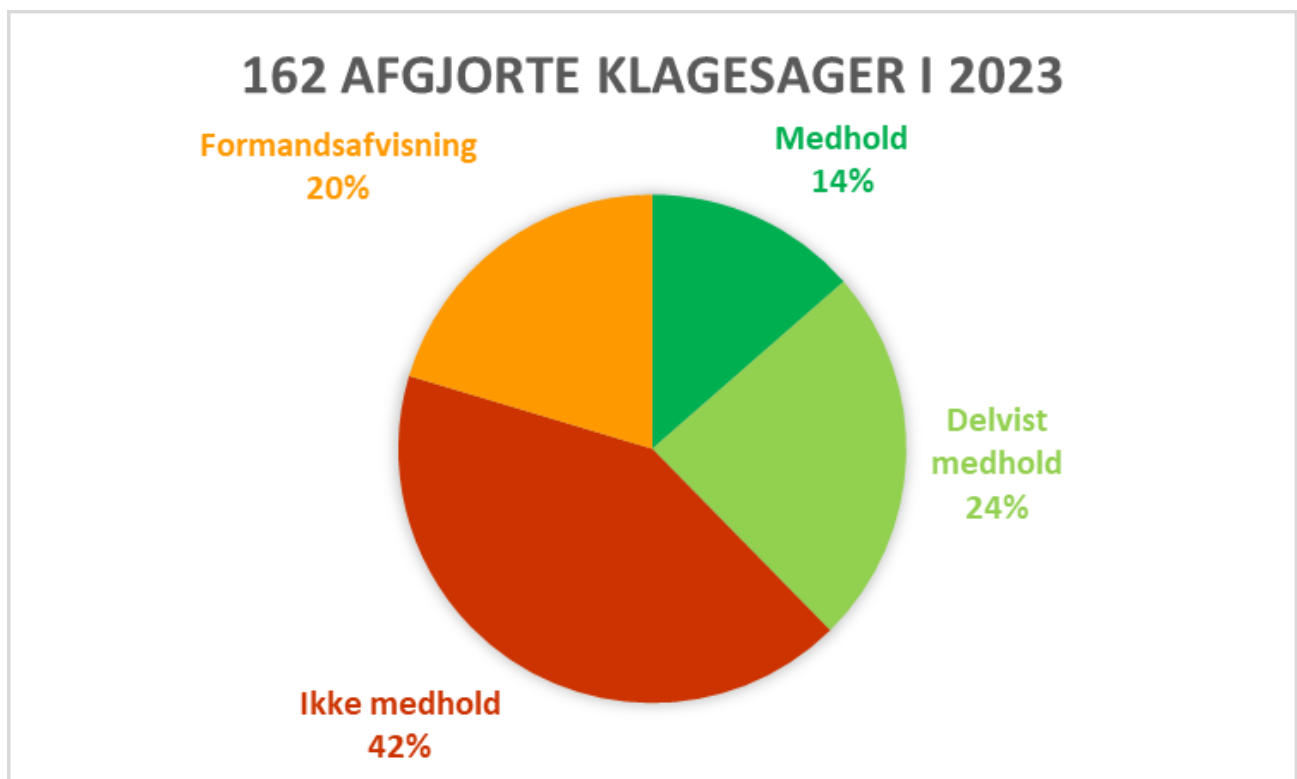
## 2. Statistik

### 2.1. Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog i alt 159 sager i 2023.

Nævnet har i 2023 afholdt 15 nævnsmøder, hvor der er truffet 129 afgørelser i klagesager. Derudover er 33 sager afgjort af formanden uden nævnbehandlings. Formandsafgørelserne bliver forelagt nævnet til orientering på de efterfølgende nævnsmøder. Disse sager er helt overvejende sager, som på baggrund af nævnets praksis ikke medfører tvivl om sagens udfald, og hvor nævnet derfor har delegeret kompetence til formanden til at afgøre sagerne uden behandling på et nævnsmøde. Det drejer sig f.eks. om sager, hvor de påklagede forhold er udbedrede, og genoptagelsesansøgninger, hvor parten ikke kommer med nye, væsentlige oplysninger i forbindelse med anmodningen.

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



Figur 1 Diagram over det procentvise udfald af nævnets afgørelser i klagesager i 2023: Medhold 14 %, Deltvist medhold 24 %, Ikke medhold 42 %, Formandsafvisning 20 %.

Ud over de sager, som er afgjort af nævnet og formanden, er der 5 sager, hvor klagen er trukket tilbage som følge af et forlig mellem parterne eller af anden årsag.

### **2.1.1. Efterlevelse**

I 2 sager afgjort af nævnet i 2023 har den bygningssagkyndige meddelt, at vedkommende ikke vil følge afgørelsen i overensstemmelse med bekendtgørelse om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen § 11, nr. 14, jf. lov om beskikkede bygningssagkyndige § 7 og forbrugerklagelovens kapitel 8.

Klager fik helt eller delvist medhold i 61 sager ud af nævnets 162 afgjorte klagesager i 2023. Sammenholdes det med, at den bygningssagkyndige i to sager afgjort i 2023 har meddelt, at han eller hun ikke vil følge nævnets afgørelse, medfører det en efterlevelse af nævnets afgørelser på ca. 97 %.

Derudover har den bygningssagkyndige i nogle få sager ikke opfyldt afgørelsen inden fristen på 30 dage fra forkyndelsen og heller ikke meddelt, at vedkommende ikke ønsker at følge afgørelsen. I de tilfælde offentliggør nævnet på sin hjemmeside den bygningssagkyndiges navn på en liste over bygningssagkyndige, der ikke har fulgt nævnets afgørelse. I nogle af disse tilfælde har den bygningssagkyndige opfyldt afgørelsen, dog først efter fristen på 30 dage fra forkyndelsen. Da disse afgørelser således er blevet fulgt, om end med forsinkelse, er de talt med i andelen af de fulgte afgørelser ovenfor.

I de sager, hvor den bygningssagkyndige har undladt at meddele, at vedkommende ikke vil følge afgørelsen, men heller ikke har opfyldt afgørelsen inden for fristen på 30 dage fra forkyndelsen, kan klagerne anmode om en erklæring fra nævnet til brug for tvangsfuldbyrdelse ved fogedretten, jf. forbrugerklagelovens §§ 32-34.

### **2.1.2. Sagsbehandlingstiden**

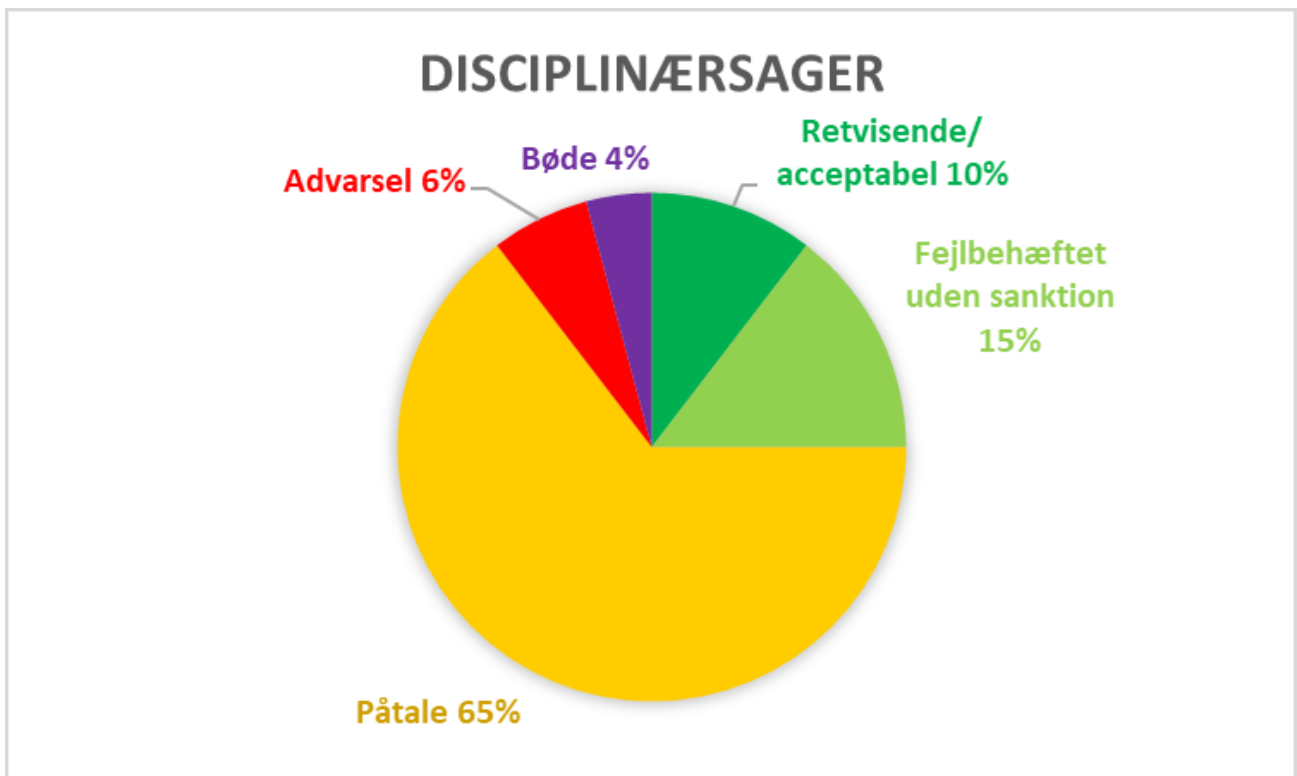
I 2023 var den samlede gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager i nævnet, bortset fra disciplinærsagerne, 5,2 måneder. Dette gennemsnit omfatter således alle afgørelser, herunder afslag på anmodninger om genoptagelse, og sager, hvor der indgås forlig, eller hvor sagen på anden vis afsluttes uden en nævnsafgørelse, eksempelvis hvis klager trækker sagen tilbage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser var til sammenligning i 2022 på 6,2 måneder, i 2021 var den 4,1 måneder, i 2020 var den 5,2 måneder, og i 2019 var den 4,4 måneder.

Nævnet er meget opmærksom på, at det for alle parter er vigtigt, at sagerne behandles hurtigst muligt. I forbindelse med nævnets behandling af klagesagerne skal der typisk afholdes syn og skøn for at vurdere, om der er begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, ligesom forsikringsforholdene vedrørende eventuelle skader på ejendommen skal afklares. Der er derfor en "nedre grænse" for, hvor kort sagsbehandlingstiden vil kunne blive.



## 2.2. Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2023 afgørelse i 48 disciplinærsager, hvilket er 18 sager mere end i 2022. I 7 af disse vurderede nævnet, at der ikke var grundlag for en disciplinærsanktion, selv om tilstandsrapporten var fejlbehæftet (fejlbehæftet uden sanktion), i 4 sager blev tilstandsrapporten vurderet som acceptabel, og i en sag blev tilstandsrapporten vurderet at være retvisende. De øvrige sager blev afgjort med henholdsvis 31 påtaler, 3 advarsler og 2 bøder. Nævnet har ikke frakendt beskikkelser i 2023.



Figur 2 Resultat af disciplinærsager: Retvisende/acceptabel 10%, Fejlbehæftet uden sanktion 15%, Påtale 65%, Advarsel 6%, Bøde 4%.

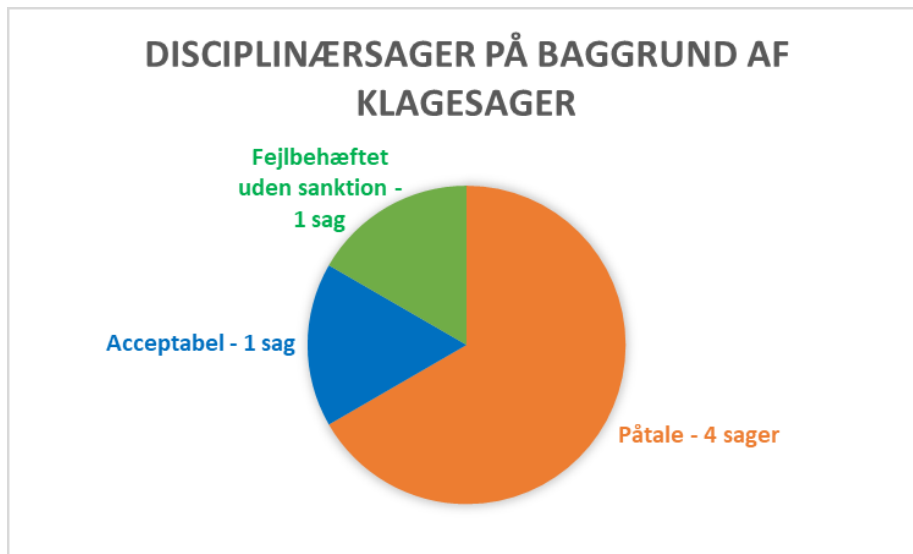
Derudover blev en anmodning om disciplinærsag formandsafvist, da der ikke var sandsynliggjort et grundlag for at indlede en disciplinærsag. Nævnet har indledt 6 disciplinærsager på baggrund af klagesager i 2023.

Når en bygningsagkyndig pålægges en sanktion af nævnet i form af enten en advarsel, bøde eller inddragelse af beskikkelsen, vil den bygningsagkyndiges navn og firmatilknytning blive offentliggjort i en begrænset tidsperiode på boligejer.dk og på nævnets afgørelsesportal. Virksomheden, der eventuelt står nævnt, er den bygningsagkyndiges firmatilknytning på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten, som ligger til grund for sanktionen, blev udarbejdet. Nævnet offentliggør ikke påtaler.

### 2.2.1. Disciplinærsager på baggrund af klagesager

Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygningsagkyndig på baggrund af en klagesag. Klager kan også i forbindelse med en indbringelse af en klagesag anmode nævnet om at indlede en disciplinærsag mod den bygningsagkyndige.

Nævnet besluttede i 6 tilfælde i 2023 at indlede disciplinærsager på baggrund af klagesager. I en af sagerne havde klagerne anmodet nævnet om at indlede en disciplinærsag. I de 5 øvrige sager indledte nævnet disciplinærsager af egen drift.



Figur 3 Resultat af disciplinærsager på baggrund af klagesager: Påtale 4 sager, Acceptabel 1 sag, Fejlbehæftet uden sanktion 1 sag.

I de klagesager, hvor klageren ikke har anmodet nævnet om at indlede en disciplinærsag, overvejer nævnet som udgangspunkt at indlede en disciplinærsag, når bruttoværdien<sup>1</sup> af omkostningerne ved udbedring af de forhold, som klageren får medhold i, overstiger 100.000 kr. Der kan også være andre forhold, der medfører, at nævnet indleder en disciplinærsag. Det vil typisk være, hvor nævnet finder, at tilstandsrapporten er væsentligt fejlbehæftet, eller der er øvrige skærpende omstændigheder. Det kunne f.eks. være, at den bygningsagkyndige har fjernet skader ved en revision af tilstandsrapporten, selvom forholdene ikke er udbedret, eller hvis nævnet finder, at den bygningsagkyndige har nedtonet alvorlige skader ved sine vurderinger, beskrivelser eller risikovurderinger i tilstandsrapporten.

Nævnet foretager altid en konkret vurdering i hver enkelt sag, når det vurderes, om nævnet vil indlede en disciplinærsag. Som det fremgår af ovenstående diagram, er det imidlertid ikke i sig selv lig med en sanktion for den bygningsagkyndige, at nævnet indleder en disciplinærsag på baggrund af en klagesag.

Når nævnet indleder en disciplinærsag på baggrund af en klagesag, vil klagesagens samlede materiale indgå i disciplinærsagen. Skønserklæringen i klagesagen bliver derudover gennemgået af Sikkerhedsstyrelsen med angivelse af fejlpoint på den vægtskala, der som nævnt nedenfor i afsnit 3.2 anvendes ved teknisk revision. Den bygningsagkyndige får herefter mulighed for at afgive bemærkninger, inden disciplinærsagen behandles af nævnet.

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

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

### 3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter

#### 3.1. Administrativ kontrol

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

I 2023 har nævnets sekretariat (Sikkerhedsstyrelsen) gennemført administrative kontroller af 2.544 tilstandsrapporter, hvor årets mål var 2.500 administrative kontroller. Vejledningerne i de administrative kontroller har primært taget udgangspunkt i at hjælpe de bygningssagkyndige med at bruge skades-, risiko- og bemærkningsfelterne i Husweb korrekt. Samtidig har der været fokus på, at de bygningssagkyndige har fået vejledning i, hvilke skader der muligvis ikke bør medtages i tilstandsrapporter, og hvordan læsbarheden af rapporterne er.

#### 3.2. Teknisk revision

I 2023 har Sikkerhedsstyrelsen afsluttet 585 tekniske revisioner, hvor antallet af tekniske revisioner i 2022 var 607. Årets mål for tekniske revisioner var, at der skulle gennemføres 600 kontroller.

De tekniske revisorer varetager kvalitetskontrollen med tilstandsrapporter. Efter hvert kontroleftersyn af en ejendom udarbejder den tekniske revisor en kontrolrapport, hvor tilstandsrapporten sammenholdes med den tekniske revisors gennemgang af ejendommen. Den tekniske revisor registrerer i kontrolrapporten de forhold, hvor tilstandsrapporten ikke lever op til den standard, der må forventes. Det afhænger ofte af en konkret vurdering, om der er tale om fejl, og hvor stor en vægt fejlen skal tillægges. De enkelte fejl i tilstandsrapporten niveauplacers i en vejledende vægtskala ud fra en vurdering af fejlens konsekvenser med hensyn til økonomisk tab og risiko for økonomisk tab eller personskaderisiko.

I 2023 blev det besluttet at revidere den vejledende vægtskala for niveauplaceringen af konstaterede fejl i tilstandsrapporten i forbindelse med en teknisk revision. Baggrunden for denne revision er, at materialepriser og timeløn inden for håndværksfagene er steget siden 2008 og markant siden 2020.

Den vægtskala, der blev brugt indtil februar 2024, var nedenstående vægtskala:

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

Figur 4 Vægtskala for fejl i tilstandsrapporter ved udarbejdelse af kontrolrapport (teknisk revision). Niveau A (A1-A3) 0-10.000 kr. Niveau B (B4-B6) 10.000-25.000 kr. Niveau C (C7-C9) 25.000-50.000 kr. Niveau D (D10-D12) 50.000-100.000 kr. Niveau E (E13-E15) over 100.000 kr.

Prisniveauerne i vægtskalaen var ikke blevet revideret, siden den blev indført i 2008, og det blev besluttet i slutningen af 2023 at ændre vægtskalaen til følgende:

Vægtskala															
Niveau A			Niveau B			Niveau C			Niveau D			Niveau E			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
kr. 0,00			Kr. 20.000			kr. 50.000			kr. 100.000			kr. 150.000			Kr. ∞

Figur 5 Vægtskala for fejl i tilstandsrapporter ved udarbejdelse af kontrolrapport (teknisk revision). Niveau A (A1-A3) 0-20.000 kr. Niveau B (B4-B6) 20.000-50.000 kr. Niveau C (C7-C9) 50.000-100.000 kr. Niveau D (D10-D12) 100.000-150.000 kr. Niveau E (E13-E15) over 150.000 kr.

Det samlede antal point i kontrolrapporten giver et vejledende udgangspunkt for Sikkerhedsstyrelsens indstilling til nævnet om en sanktion i en disciplinærsag. Nævnet foretager ved sin afgørelse af disciplinærsagen altid en samlet konkret vurdering af både kontrolrapporten og de øvrige oplysninger i sagen.

Den vejledende sanktionsskala ser sådan ud:



Figur 6 Konsekvensskala for fejl i tilstandsrapporter ved udarbejdelse af kontrolrapport (teknisk revision). Vejledende udgangspunkter for indstilling om sanktion/konsekvens. 0-7 point: Retvisende. 8-14 point: Acceptabel. 15-30 point: Fejlbehæftet (Fejlbehæftet uden sanktion/påtale). 31-45 point: Alvorligt fejlbehæftet (Advarsel/bøde). 45 point eller mere: Uacceptabel (Inddragelse af beskikkelse/bøde).

## 4. Særlige emner for 2023

### 4.1. Baggrund for besigtigelsen

Der er flere grundlæggende principper i forudsætningen for udarbejdelsen af en tilstandsrapport. Den bygningsagkyndiges opgave er at udarbejde en rapport over de synlige skader og risici for skader, som i det væsentlige kan konstateres ved en visuel besigtigelse af ejendommens bygninger.

Der udarbejdes generelt flere tilstandsrapporter i forårs- og sommermånederne (bortset fra juli måned) i forhold til vintermånederne.<sup>2</sup> Der kan derfor være forskel på, hvad der er synlige forhold ved en bygning på forskellige tidspunkter af året, da f.eks. vejret (sol, nedbør) og bevoksningen omkring ejendommen kan have betydning for ejendommens generelle synlighed. Denne forskel kan til dels imødekommes ved, at den bygningsagkyndige kan (og bør) tage et forbehold i tilstandsrapporten, hvis der er bygningsdele, som ikke kan besigtiges ved huseftersynet. Et forbehold i en tilstandsrapport behøver dog ikke være taget som følge af vejr- eller sæsonmæssige forhold. Hvis den bygningsagkyndige har taget et forbehold for kun at have besigtiget tagrummet fra adgangslemmen, fordi der ikke er en gangbro, har det selvsagt ikke noget med vejret at gøre. Hvis den bygningsagkyndige har taget forbehold for sin besigtigelse af tagfladerne på grund af snedække, er det derimod på grund af vejret på tidspunktet for besigtigelsen.

Det ligger selvsagt ikke i ordningen, at den bygningsagkyndige skal tage generelle forbehold for, hvad vejr mv. kan betyde for mulighederne for at besigtige ejendommen. Der bør alene tages forbehold, som angår helt konkrete forhold, f.eks. snedække nævnt ovenfor. Derimod kan vejrforhold i visse tilfælde have betydning for, hvad den bygningsagkyndige i praksis har mulighed for at konstatere ved en visuel besigtigelse af ejendommen. Eksempelvis kan en længerevarende tørkeperiode efter omstændighederne få betydning for mulighederne for at kunne konstatere opfugtning eller mulig vandindtrængen visse steder på ejendommen, jf. også nedenfor.

Tilstandsrapporten gælder i 6 måneder. Den bygningsagkyndige kan inden for den periode foretage ændringer i tilstandsrapporten ved en revision. Det foregår typisk ved, at sælgeren kontakter den bygningsagkyndige for at få fjernet en skade, der er blevet udbedret i mellemtiden, eller fordi der er andre ændrede forhold siden den bygningsagkyndiges oprindelige besigtigelse. Hvis henvendelsen handler om at få fjernet et forbehold, kan det f.eks. skyldes, at der er etableret en gangbro i tagrummet, eller at der blot ikke længere ligger sne på taget. Det kan dog også være, at den bygningsagkyndige bliver opmærksom på, at vedkommende har lavet en fejl i tilstandsrapporten og derfor af egen drift foretager en revision af tilstandsrapporten. Det vil dog typisk være i forbindelse med en henvendelse om revision fra sælgeren, at den bygningsagkyndige bliver opmærksom på en fejl i rapporten. Indholdet i tilstandsrapporten er den bygningsagkyndiges ansvar. Sælger kan derfor ikke "tvinge" den bygningsagkyndige til at foretage konkrete ændringer i tilstandsrapporten. Det kan nævnet i øvrigt heller ikke.

2023 har været et vejrsmæssigt rekordår på flere parametre. Det var et rekordår for mængden af regn. Det var samtidig den mest solrige juni måned og den varmeste september måned. Derudover var der i oktober en stormflod. Særligt nedbørsdelen og stormfloden har i 2023 medført oversvømmelser af ejendomme og kældre.

Et af hovedprincipperne ved bygningskonstruktion er de tre eller seks v'er: "Vis vand væk, vand volder

---

<sup>2</sup> Link til statistik over tilstandsrapporter i Danmark: <https://www.sik.dk/erhverv/huseftersynsordningen/nyheder-statistik-og-informationsmoeder/statistik/statistik-over-bygningseftersyn>

vanskeligheder”. Princippet er, at vand skal afledes hurtigst muligt, da vand og opfugtning er et af de forhold, der hurtigt og sikkert vil bidrage til skadesudvikling på bygningskonstruktioner, hvis de vel at mærke ikke er konstrueret netop til høj vandbelastning.

Nævnet modtager hvert år nogle klager på baggrund af, at en køber har konstateret vandindtrængning eller opfugtning i sin bolig. I disse sager er der sjældent tvivl om, at der helt faktisk er en skade. Det betyder imidlertid ikke, at den bygningsagkyndige nødvendigvis har begået en fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er tale om egentlig utæthed i tagbelægningen, tager nævnet først stilling til, om det også var tilfældet ved den bygningsagkyndiges besigtigelse af ejendommen, og dernæst, om det var konstaterbart ved den bygningsagkyndiges visuelle besigtigelse. Hvis begge dele skønnes at være tilfældet, vurderer nævnet, om den bygningsagkyndige burde have konstateret og beskrevet forholdet ved sin besigtigelse.

Det kan måske umiddelbart forekomme oplagt, at utætheder i et tag altid bør anføres som en skade i en tilstandsrapport. Det er dog ikke uden videre tilfældet. For det første er tage og tagkonstruktioner ikke altid 100 % tætte. Tegltage (Iermateriale) suger og afgiver fugt/vand. Det samme gælder mursten. Det er af samme årsag, at uudnyttede tagrum som det klare udgangspunkt skal være ventilerede. For det andet er umiddelbare utætheder i et tag (fugt i et tagrum) ikke altid egentlige utætheder i taget, da opfugtningen eller vand på bagsiden af tagplader også kan være naturligt forekommende kondens.

Hvis den bygningsagkyndige under sin besigtigelse ikke ser tegn på opfugtning af spær, isolering eller lægter i tagrummet (forudsætning: tagbelægning uden undertag), vil en mindre utæthed i tagbelægningen i nogle tilfælde kun give sig til kende, hvis det regner under den bygningsagkyndiges besigtigelse.

Samtidig er det ikke nødvendigvis en skade i sig selv, at der kan måles forhøjet fugt i spær og lægter, da træet – ligesom tegl- og mursten – kan optage og afgive fugt. Hvis den proces fungerer tilstrækkeligt efter hensigten, er der således ikke en skade eller nærliggende risiko for skade, selvom der er konstateret opfugtning på det tidspunkt, hvor den bygningsagkyndige besigtiger ejendommen. Hvis der derimod er synlige misfarvninger af lægter eller spær, og der samtidig kan måles forhøjet fugt (i forhold til det forventelige for perioden), er det oftest en indikation på, at ventilationen i tagrummet ikke (længere) er tilstrækkelig. Her kan tagkonstruktionens alder, hvis den er kendt, tages i betragtning, og eventuel efterisolering kan spille ind i forhold til den bygningsagkyndiges eventuelle vurdering af årsagen.

Hvis der derimod er tale om opfugtning på grund af kondens, vil problemet i stedet kunne stamme nedefra i form af varm, fugtig rumluft fra boligen. I dette tilfælde kan det være vanskeligt for den bygningsagkyndige at bestemme årsagen, da dampspærren typisk vil ligge i den skjulte del af konstruktionen, og samtidig ”kun” kræver en utæthed ét sted for, at den varme luft kan strømme op i tagrummet. En sådan utæt dampspærre kan i princippet sagtens have været til stede ved den bygningsagkyndiges besigtigelse, selvom der på det tidspunkt ikke var nogen tegn på det i tagrummet. En væsentlig ændring i brugeradfærden kunne i et sådant tilfælde være, at en enlig beboer (sælger), der har luftet jævnt ud hver dag, erstattes af en småbørnsfamilie (køber), som ikke altid husker at lufte ud, og som ovenikøbet har udskiftet de ældre vinduer til nye, energivenlige trelagsvinduer uden ventiler i et forsøg på at nedbringe varmeregningen.

En tilstandsrapport er således et øjebliksbillede af visuelt konstaterede skader, men med ejendommens både synlige og eventuelt læsbare (sælgeroplysninger, tegningsmateriale) historik in mente ved den bygningsagkyndiges vurdering af de enkelte forhold.

Der kan opstå nogle skader i perioden mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og købers overtagelse af ejendommen, ligesom der vil kunne opstå skader, eller opståede skader kan blive konstaterbare som følge af en ændret brugeradfærd endnu senere – og uden at den bygningsagkyndige har begået fejl i forhold til, hvad der kunne konstateres ved hans eller hendes besigtigelse af ejendommen.

## 4.2. Forhold ved grunden

En tilstandsrapport er en gennemgang af ejendommens bygninger. Indretninger uden for bygninger og øvrige forhold ved grunden falder derfor som udgangspunkt uden for bygningsgennemgangen og dermed for tilstandsrapporten. Dette er nærmere uddybet på side 20 i Håndbogen for beskikkede bygningsagkyndige:

”Bygningsgennemgangen omfatter ikke indretninger uden for selve bygningerne eller forhold ved grunden, som ikke har indflydelse på bygningernes tilstand. Det vil for eksempel være rør- og stikledninger, der er nedgravet på grunden, udendørs svømmebassiner, kloakanlæg, forurening på grunden, nedgravede olietanke og fritstående læ- og havemure.

Den bygningsagkyndige skal dog altid vurdere tydelige forhold ved grunden, der kan medføre skader på bygningen, som for eksempel vand på grunden, der kan kræve særlig sokkelhøjde.”

Forhold ved grunden kan således udgøre et opmærksomhedspunkt ved bygningsgennemgangen. Det vil dog typisk kun indgå i sammenhæng med og perspektiveret fra forhold på bygningen, herunder konstaterede skader eller tegn på skader ved en bygning eller bygningsdel. Hvis den bygningsagkyndige vurderer, at et konkret forhold ved grunden er eller er en del af årsagen til en skade eller indikation på skade, kan det beskrives i bemærkningsfeltet til den skade eller tegn på skade, som den bygningsagkyndige har fundet. Det vil således som udgangspunkt ikke være en skade i sig selv, at en bygning ligger ved foden af en bakke, der hælder ind mod bygningen. Den bygningsagkyndige vil således oftest med føje kunne antage, at der er taget hensyn til denne bakke ved ejendommens aktuelle konstruktion. Der kan eksempelvis være etableret tilstrækkeligt dræn til at aflede nedbør, inden det når bygningen. Det forudsætter selvsagt, at der ikke er konkrete indikationer på, at der mangler tilstrækkeligt dræn – f.eks. opfugtning af kælder, sokkel eller andre bygningsdele.

### 4.2.1. Terrænforhold

Bygningens placering i forhold til det omkringliggende terræn kan være et opmærksomhedspunkt, som den bygningsagkyndige bør inddrage i sin vurdering af skader og risiko for skader ved bygningsgennemgangen. Der skal imidlertid være tale om, at terrænforholdene enten har medført eller vurderes at ville kunne medføre en skade på en bygning. Det betyder i praksis, at hvis der ikke er tegn eller indikationer på, at der er en skade eller nærliggende risiko for skade på en bygning f.eks. på grund af, at terrænet hælder ind mod bygningen, er det som udgangspunkt ikke i sig selv en skade. Hvis der er tale om en nyopført ejendom, hvis der for nyligt er sket en væsentlig ændring af terrænet, eller hvis der for nyligt er ændret på soklen/bygningens møde med vandet (manglende historik om skadesrisiko), vil terrænforholdet kunne være en skade, som bør beskrives i tilstandsrapporten, hvis den bygningsagkyndige vurderer, at terrænet medfører en nærliggende risiko for skader på bygningen. Det kan indgå i vurderingen, hvor meget terrænet hælder ind mod bygningen, drænforanstaltninger ved ejendommens sokkel, sokkelhøjde i øvrigt, belægning osv.

Som eksempler på sådanne spørgsmål kan fra nævnets praksis nævnes:

#### Sag 22/13614:

”Skønsmanden konstaterede, at langs facaden mod vejen ligger flisebelægningen højere end overkanten af soklen. Bygningen ligger ved vejens vendeplads, hvor vejforløbet skråner nedad mod indkørslen foran bygningen. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have registreret, at de nederste murstenskliffer ligger under terræn på facaden mod vejen, og at det kan medføre opfugtning af murværket og bagvedliggende konstruktioner med skader til følge.

Nævnet bemærker, at ejendommen er opført i 1957, hvorfor der ikke skal sammenlignes med senere gældende krav til sokkelhøjder. Nævnet finder derfor, at det ikke i sig selv udgør en skade eller medfører en risiko for skade, at terrænet ligger over soklen. Efter nævnets praksis bør der være en eller flere yderligere indikationer på, at der konkret er en nærliggende risiko for skade eller skadesudvikling, før det kan betragtes som en fejl ikke at anføre forholdet i tilstandsrapporten. Skønsmanden har anført, at vejforløbet kraftigt skråner ned mod indkørslen foran bygningen. Nævnet bemærker, at det eneste dræn på facaden så vidt ses er et mindre bed med beplantning midt på facaden ud fra skønsmandens fotos. Nævnet finder det derimod ikke tilstrækkeligt belyst, om selve flisebelægningens hældning i indkørslen vil lede vand ind mod eller væk fra ejendommen, hvilket vil være afgørende for omfanget af eventuel opfugtning af facademuren og dermed risikoen for skadesudvikling. Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringens afgørelse om dækning af forholdet skal sendes til nævnet, hvis klager ønsker at forfølge dette supplerende klagepunkt.”

#### Sag 22/16694, forhold 13:

”Skønsmanden vurderer, at forholdet ikke skal anføres i tilstandsrapporten, idet der ikke er tale om terrænforhold på større områder med hårde belægninger omkring ejendommen, der kræver øget opmærksomhed.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelse ved ikke at omtale forholdet i tilstandsrapporten og således ikke er erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.”

#### 4.2.2. Have, læ- og støttemure

Det er alene forhold, der udgør en del af bygningen, som skal besigtiges af den bygningssagkyndige. Dette er nærmere beskrevet i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 3, hvor detaljer for inddragelse af terrasser er beskrevet. Her er det afgørende, om terrassen er en del af det samme bjælkelag som huset, eller om terrassen udgør en indgang til ejendommen.

#### Sag 22/13598 (22/09990):

”Skønsmanden vurderer, at bygningens gavl er en del af støttemuren. Skønsmanden konstaterede ingen skader på den del af støttemuren. Skønsmanden vurderer, at resten af støttemuren eller støttemuren i sig selv ikke udgør en bygningsdel, der skal anføres i tilstandsrapporten i modsætning til f.eks. en læmur, som der ville skulle registreres skader på, hvis den er bygget sammen med en egentlig bygning. Skønsmanden henviser i den forbindelse til, at det ikke er teknisk muligt at vælge en støttemur i tilstandsrapportprogrammet (Husweb). Skønsmanden



bemærker, at støttemurens funktion er at holde på skråningen mv. Skønsmanden vurderer på den baggrund, at den bygnings sagkyndige ikke har begået fejl ved at udelade støttemuren fra tilstandsrapporten.

[...]

Nævnet finder, at det afgørende for, om en støttemur/læmur mv. er omfattet af huseftersynsordningen, må være, om der er tale om sammenbygning, eller om der er tale om en fritstående (fra bygningen) mur.

Nævnet finder på den baggrund og efter en samlet vurdering af de foreliggende oplysninger, at den bygnings sagkyndige i dette konkrete tilfælde burde have inddraget støttemuren i tilstandsrapporten, fordi støttemuren er sammenbygget med ejendommen. Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen endvidere, at den bygnings sagkyndige burde have anført skævhederne i støttemuren i tilstandsrapporten og således er erstatningsansvarlig. [...].”

### **4.3. Tagkonstruktion**

Igen i 2023 har over halvdelen af de afgjorte klagesager omhandlet mindst et forhold vedrørende tagkonstruktionen.

#### **4.3.1 Tagets statistiske restlevetid**

Nævnet kan indledningsvis henvise til de tidligere gennemgange i årsberetningerne fra 2014, side 10ff, fra 2017, side 13 og fra 2022, side 13f.

Sag **23/07344**:

”Der er klaget over, at den bygnings sagkyndige har angivet i tilstandsrapporten, at tagbelægningens materiale består af eternitbølgeplader uden asbest.

Klager har oplyst, at ejendommen er købt med viden om, at taget skulle skiftes kort tid efter købet på baggrund af skade nr. 1 i tilstandsrapporten.

Klager har fået foretaget udskiftning af tagbelægningen og i den forbindelse modtaget en merregning på 25.000 kr. inkl. moms for asbesthåndtering, da det viste sig, at tagpladerne indeholdt asbest.

Den bygnings sagkyndige har anført, at han ud fra oplysningerne i BBR om om-/tilbygning i 1994 og ud fra sin visuelle besigtigelse vurderede, at taget var uden asbest. Den bygnings sagkyndige har endvidere gjort gældende, at det ligger uden for huseftersynsordningen at identificere produktionsnumre på tagplader.

Nævnet bemærker, at der ikke generelt er krav om at identificere produktionsnumre på eternitplader for at afdække, om der er tale om asbestholdige tagplader eller ej. Det vil imidlertid ikke være uforeneligt med ordningen, hvis man i tvivlstilfælde forsøger at identificere et produktionsnummer.

Nævnet lægger til grund som ubestridt, at der var tale om en asbestholdig tagbelægning.

Ejendommen er opført i 1983, hvor eternitbølgeplader generelt indeholdt asbest. Den bygningsagkyndige har ud fra oplysninger i BBR og sin visuelle gennemgang vurderet, at taget er udskiftet til asbestfri tagplader 11 år efter opførelsen i 1994.

Nævnet bemærker, at det som udgangspunkt burde have fremgået af BBR-meddelelsen, hvad tagdækningsmaterialet bestod af samt kilden til samme oplysning. Når den bygningsagkyndige på denne måde ændrer udgangspunktet for tagets restlevetid, bør der være stærkere holdepunkter for at lægge til grund, at taget er udskiftet allerede 11 år efter opførelsen.

Nævnet finder på den baggrund, at den bygningsagkyndige har begået en formel fejl ved at vurdere tagbelægningens materiale som værende udskiftet i 1994 til eternitbølgeplader uden asbest.

Nævnet bemærker dog, at den grafiske fremstilling af tagets statistiske restlevetid i tilstandsrapporten baserer sig på de materialeoplysninger, den bygningsagkyndige vælger i bilaget til tilstandsrapporten (oplysninger til ejerskifteforsikring). Det fremgår heraf, at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse.

Nævnet anser det generelt som en formalitetsfejl, hvis den bygningsagkyndige har begået en fejl i materialeangivelsen. Fejl i materialeangivelsen i tilstandsrapporten vil normalt ikke i sig selv kunne medføre et erstatningsansvar.

Det forhold, at klager havde planlagt udskiftning af taget og lagt oplysningen i overskriften på side 6 i tilstandsrapporten om ikke-asbestholdige tagplader til grund ved indhentelse af tilbud på tagudskiftningen, kan ikke i sig selv føre til, at den bygningsagkyndige er erstatningsansvarlig for klagers udgift til asbesthåndtering. Nævnet bemærker, at klager under alle omstændigheder skulle have afholdt udgifter til asbesthåndtering ved udskiftning af taget. Klager har derfor ikke lidt et økonomisk tab som følge af den bygningsagkyndiges angivelse af tagets materiale i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”

### 4.3.2 Taghældning

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

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

Sag **23/04275**:

*”Forhold 1*

Skønsmanden konstaterede 5 revner i rygningssplader, hjørneafskæringer på 3 tagplader og manglende skumklodser enkelte steder bl.a. ved skotrender, hvor der var indsat midlertidige stopninger. Skønsmanden målte taghældningerne ved gavlene til 11 grader på hovedhuset og 10 grader på tilbygningen. Skønsmanden konstaterede fugtskjolder på loftet to steder i stuen samt et sted under overdækningen. Konstruktionerne var tørre, og skønsmanden vurderer, at det skyldes 3 uger uden nedbør op til besigtigelsestidspunktet.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige berettiget har taget forbehold for besigtigelse af tagrummet.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have anført de revnede rygningssplader, tagpladerne med for store hjørneafskæringer, fugtskjolderne på loftet, manglende skumklodser ved rygning og skotrender samt taghældningen som skader i tilstandsrapporten.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at anføre tagfladernes lave hældning på beboelsesdelen af ejendommen i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har under skønsforretningen oplyst, at taghældningen blev målt til 12 grader ved besigtigelsen i 2021, og at afvigelsen fra leverandørens mindstekrav til hældningen derfor var ubetydelig. Nævnet bemærker, at der kan være variationer i hældningen på et tag afhængig af, hvor man foretager målingen. Nævnet bemærker videre, at man som bygningssagkyndig ikke generelt skal foretage måling af taghældninger, medmindre det er visuelt konstaterbart, eller der i øvrigt er andre konkrete indikationer på, at hældningen forekommer at være for lav. Nævnet bemærker i den foreliggende situation, at den bygningssagkyndige har målt taghældningen til at være lavere end tagproducentens mindstekrav uden at bemærke dette i tilstandsrapporten. Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige derfor har begået fejl i tilstandsrapporten og således er erstatningsansvarlig. Nævnet finder på baggrund af skønsklæringen, at den bygningssagkyndige også burde have anført de revnede rygningssplader, tagpladerne med for store hjørneafskæringer, fugtskjolderne på loftet samt manglende skumklodser ved rygning og skotrender. [...]

#### *Forhold 2*

Skønsmanden målte taghældningen på carporten til ca. 10 grader. Skønsmanden konstaterede ingen fugtskader i tagkonstruktionen, sandsynligvis fordi der er tale om en åben konstruktion og dermed god ventilation.

Skønsmanden bemærker, at hældningen er væsentligt lavere end leverandørens mindstekrav på 14 grader.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens skade nr. 11 med en rød vurdering anført, at der enkelte steder er revner i rygningsspladerne med risiko for vandindtrængning til følge.

Nævnet finder, særligt henset til at der er tale om en åben tagkonstruktion i en carport uden konstaterede tegn på skader, at den 4 grader lavere taghældning end anbefalet ikke medfører en nærliggende risiko for skadesudvikling. Nævnet finder på den baggrund, at den bygningssagkyndige ikke har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at anføre taghældningen på carporten og skuret som en skade i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”