



# Årsberetning 2024

**Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige**

## Indholdsfortegnelse

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Formandens beretning.....                                                          | 2  |
| 1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige ..... | 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 2024.....                                                     | 12 |
| 4.1. Asbest (senest behandlet i årsberetningen for 2014).....                      | 12 |
| Nævnets praksis.....                                                               | 12 |
| 4.2. Personskaderisiko (senest behandlet i 2022).....                              | 16 |
| 4.2.1. Risiko for faldulykker.....                                                 | 16 |
| 4.2.2. Risiko i tilfælde af brand .....                                            | 21 |
| 4.2.3. Sundhedsskadelige materialer .....                                          | 22 |
| 4.4. Bagfald på badeværelsesgulve .....                                            | 23 |

## 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 erstatningssager, 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 disciplinærsager, 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 disciplinærsager 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 sælger om, at der indledes en disciplinærsag.

Nævnet har i 2024 modtaget 171 klagesager, hvilket er lidt flere end de seneste par år (henholdsvis 159 og 151). 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. Der er således i 2024 udarbejdet 84.017 tilstandsrapporter og foretaget 7.245 ændringer (revisioner) af tilstandsrapporter.

Nævnet har afgjort 145 klagesager i 2024, hvilket er to sager under gennemsnittet for de to seneste år. Nævnet afgjorde 162 klagesager i 2023 og 132 klagesager i 2022.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2024 har været på 3,7 måneder i klagesagerne. Det er ca. 1½ måned lavere end i 2023, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 5,2 måneder. Af de afgjorte 145 klagesager er omkring 1/3 afvist ved formandsafgørelser med en typisk væsentlig kortere sagsbehandlingstid end de sager, der behandles på nævnsmøde efter afholdt syn og skøn. I 2024 er 49 sager afgjort af formanden uden nævnbehandlings, men således at nævnet efterfølgende orienteres om afgørelserne. Den kortere sagsbehandlingstid for klagesagerne i 2024 kan også hænge sammen med, at nævnet har holdt flere nævnsmøder for at kunne behandle det yderligere antal disciplinærsager, 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 17 sager og delvist medhold i 24 sager. Sammenlignet med 2023 er det et fald i andelen af sager, hvor klager får helt eller delvist medhold. I 2023 fik klager helt eller delvist medhold i 38 % af sagerne, mens det i 2024 var 28 % af sagerne. Klager har ikke fået medhold i 55 sager, og de resterende sager er afgjort ved forlig eller ved, at klager har hævet sagen.

Nævnet har i 2024 behandlet 46 disciplinærsager. Det er 2 sager færre end i 2023. Sammenlignet med tidligere år behandler nævnet nu væsentlig flere disciplinærsager. 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 disciplinærsager i de kommende år.

Nævnet er i sin sagsbehandling løbende opmærksom på, om der er generelle spørgsmål eller tendenser, som bør formidles til de bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige. 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 2024.

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 2024, herunder flere videomøder.

Jens Røn  
Formand

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

## **1.1. Om nævnet**

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

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

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

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

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

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 skønsmænd.

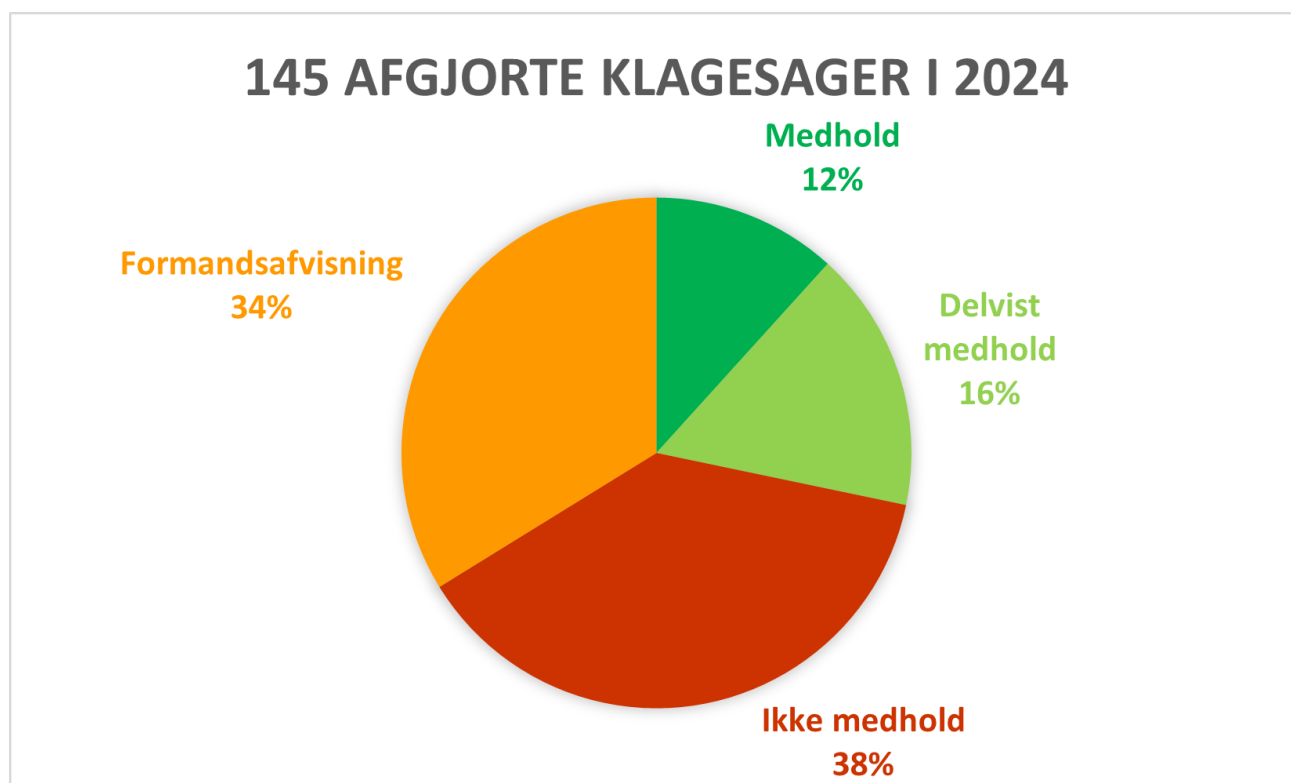
## 2. Statistik

### 2.1. Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog i alt 171 sager i 2024.

Nævnet har i 2024 afholdt 16 nævnsmøder, hvor der er truffet 96 afgørelser i klagesager. Derudover er 49 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 klagesager har fordelt sig i forhold til udfaldet.



Figur 1 Diagram over det procentvise udfald af nævnets afgørelser i klagesager i 2024: Medhold 12%, Delvist medhold 16%, Ikke medhold 38%, Formandsafvisning 34%.

Ud over de sager, som er afgjort af nævnet og formanden, er der 11 sager, hvor klagen er trukket tilbage som følge af et forlig mellem parterne eller af anden årsag.

### **2.1.1. Efterlevelse**

I 2 sager i 2024 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 41 sager ud af nævnets 145 afgjorte klagesager i 2024. Sammenholdes det med, at den bygningssagkyndige i 2 sager i 2024 har meddelt, at han eller hun ikke vil følge nævnets afgørelse, medfører det en efterlevelse af nævnets afgørelser på ca. 95 %.

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**

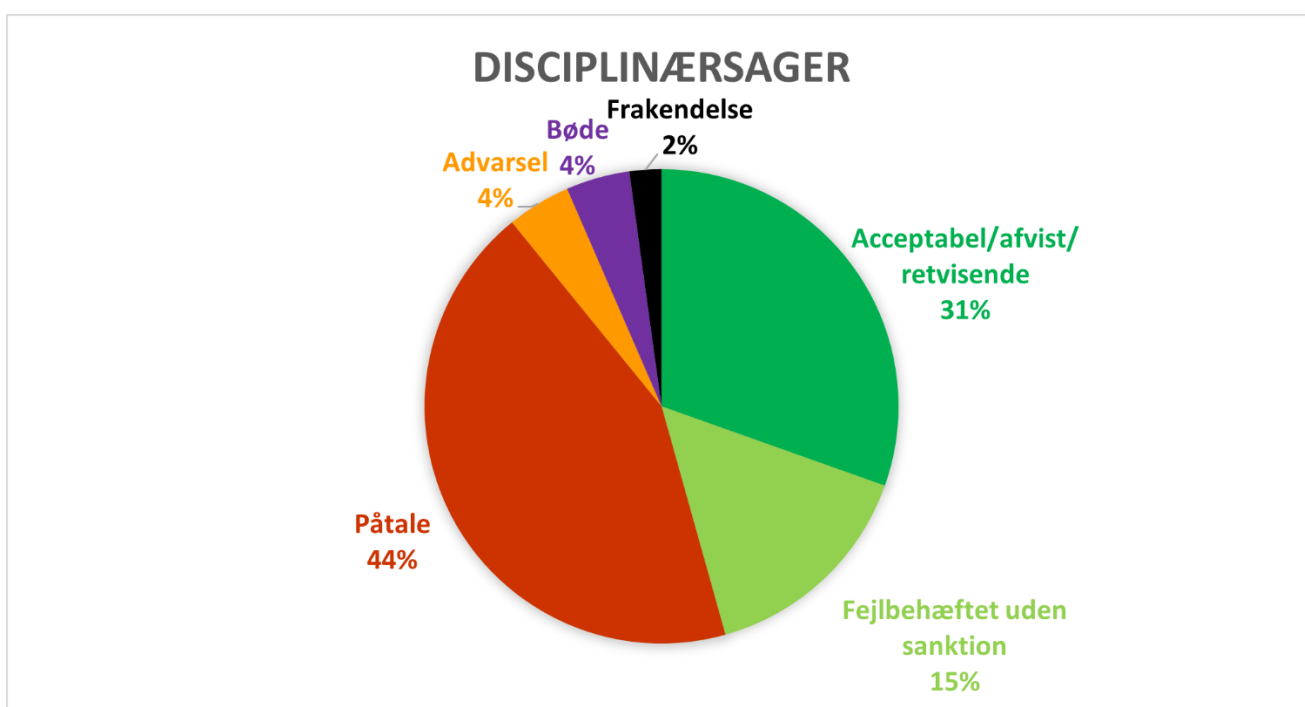
I 2024 var den samlede gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager i nævnet, bortset fra disciplinærsagerne, 3,7 måneder. Dette gennemsnit omfatter således alle afgørelser, herunder afslag på anmodninger om genoptagelse, og sager, hvor der indgås forlig, eller hvor sagen på anden vis afsluttes uden en nævnsafgørelse, eksempelvis hvis klager trækker sagen tilbage. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser var til sammenligning i 2023 på 5,2 måneder, i 2022 på 6,2 måneder, i 2021 på 4,1 måneder og i 2020 på 5,2 måneder. Det er positivt, at der i 2024 har været en kortere sagsbehandlingstid end i de seneste par år.

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 bygningssagkyndige traf i 2024 afgørelse i 46 disciplinærsager, hvilket er 2 sager færre end i 2023. I 7 af disse sager vurderede nævnet, at der ikke var grundlag for en disciplinærsanktion, selv om tilstandsrapporten var fejlbehæftet (fejlbehæftet uden sanktion), i 12 sager blev tilstandsrapporten vurderet som acceptabel, og i en sag blev tilstandsrapporten vurderet at være retvisende. De øvrige sager blev afgjort med henholdsvis 20 påtaler, 2 advarsler, 2 bøder og 1 frakendelse. Nævnet afviste desuden i et enkelt tilfælde en disciplinærsag i 2024.



Figur 2 Resultat af disciplinærsager fordelt procentuelt: Afvist/acceptabel/retvisende 31%, Fejlbehæftet uden sanktion 15%, Påtale 44%, Advarsel 4%, Bøde 4% og Frakendelse 2%.

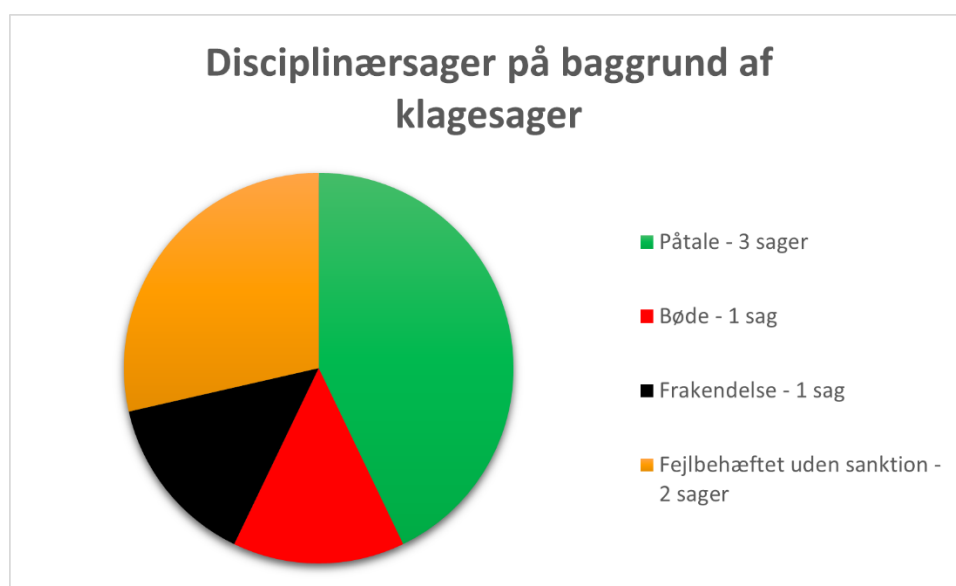
Derudover blev 2 anmodninger om disciplinærsager formandsafvist, da der ikke var sandsynliggjort et grundlag for at indlede en disciplinærsag. Nævnet har indledt 7 disciplinærsager på baggrund af klagesager i 2024. Nævnet har de seneste år modtaget flere anmodninger end tidligere om disciplinærsager i forbindelse med klagesagers indbringelse, hvilket formentlig må tilskrives den lettere adgang hertil via onlineudfyldelsen af nævnets klageblanket. Det er et fåtal af disse, hvor nævnet beslutter at indlede en disciplinærsag på baggrund af klagesagen.

Når en bygningssagkyndig pålægges en sanktion af nævnet i form af enten en advarsel, bøde eller inddragelse af beskikkelsen, vil den bygningssagkyndiges navn og firmatilknytning blive offentliggjort i en begrænset tidsperiode på boligejer.dk og på nævnets afgørelsesportal. Virksomheden, der eventuelt står nævnt, er den bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndig 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 bygningssagkyndige.

Nævnet besluttede i 7 tilfælde i 2024 at indlede disciplinærsager på baggrund af klagesager. I en af sagerne havde klagerne anmodet nævnet om at indlede en disciplinærsag. I 6 af de øvrige sager besluttede nævnet af egen drift at indlede disciplinærsager.



Figur 3 Resultat af disciplinærsager på baggrund af klagesager: Påtale 3 sager, Bøde 1 sag, Frakendelse 1 sag, Fejlbehæftet uden sanktion 2 sager.

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 bygningssagkyndige har fjernet skader ved en revision af tilstandsrapporten, selvom forholdene ikke er udbedret, eller hvis nævnet finder, at den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige, 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

<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 bygningssagkyndige bliver pålagt at betale i erstatning, men om hele udbedringsbeløbet vurderes at være højere end 100.000 kr.

Sikkerhedsstyrelsen med angivelse af fejlpoint på den vægtskala, der som nævnt nedenfor i afsnit 3.2 anvendes ved teknisk revision. Den bygningssagkyndige får herefter mulighed for at afgive bemærkninger, inden disciplinærsagen behandles af nævnet.

### 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 2024 har Sikkerhedsstyrelsen gennemført administrative kontroller af 2.502 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 2024 har Sikkerhedsstyrelsen afsluttet 603 tekniske revisioner, hvor antallet af tekniske revisioner i 2023 var 585. 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 personsikkerhedsrisiko.

I 2023 blev det besluttet at revidere den vejledende vægtskala for niveauplaceringen af konstaterede fejl i tilstandsrapporten i forbindelse med en teknisk revision. Denne reviderede vægtskala trådte i kraft den 1. februar 2024.

Vægtskalaen, der blev brugt til og med den 31. januar 2024, så således ud:

| 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 |    |    |

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)

Vægtskalaen, der er blevet brugt fra den 1. februar 2024, er nedenstående:

| 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.

Helt konkret betød ændringen, at niveauet for udbedringsomkostninger ved forholdet blev hævet med 10.000 kr. mellem niveau A og B, med 25.000 kr. mellem niveau B og C, og med 50.000 kr. mellem niveau C og D samt mellem niveau D og E.

Hvis skaden har karakter af, at der kan være risiko for personskade, vil forholdet som udgangspunkt blive vurderet som C8, uanset udbedringsomkostningerne. Dette kan eksempelvis være et vindue, der synligt ikke lever op til kravene for redningsåbninger, hvis der ikke er opsat røgalarm tilsluttet elnettet med batteribackup. Her kan forholdet udbedres ved at opsætte den nævnte røgalarm.

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:

Konsekvens

|            |     |   |
|------------|-----|---|
| Point      |     |   |
| 0          | til | 7 |
| Retvisende |     |   |
| Bemærkning |     |   |

|            |     |    |
|------------|-----|----|
| Point      |     |    |
| 8          | til | 14 |
| Acceptabel |     |    |
| Bemærkning |     |    |

|              |     |    |
|--------------|-----|----|
| Point        |     |    |
| 15           | til | 30 |
| Fejlbehæftet |     |    |
| Nævn         |     |    |
| Påtale       |     |    |

|                        |     |    |
|------------------------|-----|----|
| Point                  |     |    |
| 31                     | til | 45 |
| Alvorligt Fejlbehæftet |     |    |
| Nævn                   |     |    |
| Advarsel               |     |    |

|             |     |          |
|-------------|-----|----------|
| Point       |     |          |
| 45          | til | $\infty$ |
| Uacceptabel |     |          |
| Nævn        |     |          |
| Inddragelse |     |          |

Bøde

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 2024

### 4.1. Asbest (senest behandlet i årsberetningen for 2014)

Den 1. januar 2025 trådte der nye regler om asbesthåndtering i kraft. Formålet er, at færre skal udsættes for farligt asbeststøv. Lovændringen betyder, at nedrivning af asbestholdigt materiale fremover skal udføres af virksomheder, der er autoriserede. Det vil også betyde, at private boligejere ikke længere selv må nedrive for eksempel et tag med asbest.

Konstatering af asbestfibre ligger uden for bygningsgennemgangen ved udarbejdelse af tilstandsrapporter, idet asbestfibre ikke er visuelt konstaterbare, fordi de er så små, ca. 3-20 µm i længden og ned til 0,01 µm i bredden.

### Nævnets praksis

Nævnets praksis kan overordnet opsummeres til, at afvaskningsslam (indikation på højtryksspuling af taget, hvilket har været forbudt siden 1986), knækkede eternitplader eller eternitstykker i tagrum som udgangspunkt skal registreres i en tilstandsrapport. Baggrunden for dette er, at der er tale om synlige forhold, og at køber bliver gjort bekendt med risikoen for øgede mængder asbestfibre i tagrummet. Hvis der ikke kan ses f.eks. afvaskningsslam eller eternitstykker, skal den bygningssagkyndige ikke gøre særligt opmærksom på, at der er eller kan være tale om et tag med asbest.

Den grafiske fremstilling af tagets statistiske restlevetid i tilstandsrapporten og materialeangivelsen baserer sig på de oplysninger, den bygningssagkyndige 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 formalitetsfejl, hvis den bygningssagkyndige har anført materialerne i "Oplysninger til ejerskifteforsikring" forkert, og det udgør således efter nævnets faste praksis ikke i sig selv en ansvarspådragende fejl for den bygningssagkyndige.

Nedenfor er eksempler fra nogle af nævnets afgørelser i 2024, hvor asbest var en del af klagen.

#### Sag 23/13929:

"...

Skønsmanden konstaterede asbestslam i tagrummet både i isoleringen og på træværket.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at registrere forholdet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har taget forbehold for besigtigelsen af tagrummet fra loftlem som følge af oplag på gangbroen. Den bygningssagkyndige har dog anerkendt, at det var en fejl, at det ikke var anført i tilstandsrapporten, at der var synlig asbestslam i tagrummet. Den bygningssagkyndige har som et forlig tilbudt 45.000 kr. til sanering af tagrummet.

Nævnet bemærker, at det ikke er afgørende for ansvarsgrundlaget eller erstatningens størrelse i øvrigt, om den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten beskriver asbestslam i et uudnyttet tagrum (ikke opholdsrum) som en grå eller rød vurdering. Det væsentlige er, at oplysningen om asbestslam fremgår af tilstandsrapporten, således at forbrugeren er gjort opmærksom på forholdet

og kan indrette sig i henhold dertil. Nævnet bemærker dog, at udgangspunktet for vurderingen af skaden ved konstatering af indtørret asbestslam i tagrum (rester fra afrensning af tag) vil være en grå vurdering, jf. Sikkerhedsstyrelsens guide.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at anføre, at der var asbestslam i tagrummet. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig.

Skønsmanden har efter anmodning fra nævnet afgivet en supplerende udtalelse om de skønnede omkostninger til asbestsanering af den synlige del af spidsloftet.

Nævnet finder, at erstatningen kan fastsættes på baggrund af udgifterne til asbestsanering af det tilgængelige spidsloft/tagrum, som var synligt for den bygningssagkyndige fra loftslemmen og således ikke omfattet af forbeholdet om besigtigelse af tagrummet. Nævnet finder på baggrund af skønsmandens supplerende udtalelse, at erstatningen kan fastsættes til 68.000 kr. til asbestsanering af tagrummet eksklusive skunke. Det forhold, at eventuelle fremtidige renoveringer, som omfatter skunkene på 1. sal eller taget i øvrigt, vil kræve særlige foranstaltninger på grund af risikoen for asbest, kan ikke føre til, at den bygningssagkyndiges erstatningsansvar udvides. Klager har således købt en ejendom med kendskab til, at der var asbest i tagpladerne og med generel vejledning mv. i tilstandsrapportens generelle opmærksomhedspunkter. Merudgifter til asbesthåndtering ved fremtidige renoveringer af taget mv. har således været påregneligt ved købet af ejendommen. Klagers bemærkninger kan derfor ikke føre til et andet resultat.  
..."

#### Sag 24/05597:

"...

Der er klaget over, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der ligger et ældre skifereternittag under den aktuelle tagbelægning af bølgeplader. Klager anfører, at det er væsentligt dyrere at skulle fjerne begge tagbelægnings frem for kun den ene.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at taget er lagt ved ejendommens opførelse i 1963, og at der er tale om bølgeplader med asbest. Den bygningssagkyndige har i skade nr. 25 (grå) anført følgende:

"Skade: Der ligger små stykker eternit på isoleringen, efter der er lagt ny tagbelægning.

Risiko: -

Bemærkning: Eternitstykkerne kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås. Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger."

Nævnet finder herefter, at det fremgår af tilstandsrapportens skade nr. 25, at der på et tidspunkt er lagt en ny tagbelægning på ejendommen. Denne oplysning er således ikke i overensstemmelse med det angivne årstal for tagbelægningens statistiske restlevetid. Nævnet finder på den baggrund, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved angivelsen af tagets restlevetid i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker dog, at tagets statistiske restlevetid i tilstandsrapporten og materialeangivelsen baserer sig på de oplysninger, den bygningssagkyndige 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

der på denne baggrund er fejl i angivelsen af tagbelægningens statistiske restlevetid.

Nævnet bemærker videre, at det bør fremgå af tilstandsrapportens materialelistebilag "Oplysninger til ejerskifteforsikring", hvis det er synligt, at en ældre tagbelægning fortsat er en del af tagkonstruktionen. Det er dog normalt ikke i sig selv en egentlig skade ved en ejendom, hvis der efterfølgende er lagt en ny tagbelægning oven på den oprindelige tagbelægning.

Nævnet anser det generelt som formalitetsfejl, hvis den bygningssagkyndige har anført materialerne i "Oplysninger til ejerskifteforsikring" forkert, og det udgør således efter nævnets faste praksis ikke i sig selv en ansvarspådragende fejl for den bygningssagkyndige.

Nævnet bemærker i øvrigt, at klager i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på risikoen for asbest i taget. Det forhold, at bølgepladerne sandsynligvis er uden asbest, mens eternitskiferpladerne sandsynligvis er med asbest, ændrer således ikke på, at asbest under alle omstændigheder vil være et væsentligt opmærksomhedspunkt ved renovering af tagkonstruktionen.

Nævnet finder herefter efter en samlet vurdering, at den bygningssagkyndige alene har begået fejl i oplysningerne til ejerskifteforsikringen og således ikke har handlet ansvarspådragende. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.  
..."

#### Sag 24/07283:

Der er klaget over, at det fremgår af tagets statistiske restlevetid i tilstandsrapporten, at tagbelægningen ikke indeholder asbest, selvom det ved nærmere undersøgelse har vist sig, at taget indeholder asbest.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at tagets oplægningstidspunkt er ukendt, og at den statistiske restlevetid derfor ikke kan beregnes. Der er som tagbelægning valgt "eternitskifer uden asbest" i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, som er udfyldt af sælgerne, der er vokset op på ejendommen, at de tror, der er asbest i eternittaget over hovedhuset. Det fremgår desuden af BBR-oplysningerne, at tagbelægningen består af "fibercement herunder asbest".

Nævnet bemærker, at det ikke generelt kan forventes, at den bygningssagkyndige kan se forskel på, om et tag indeholder asbest eller ej. Den bygningssagkyndige skal dog vælge en tagbelægning for ejendommen i bilaget om materialer til oplysning af ejerskifteforsikringen. I det konkrete tilfælde, hvor sælgerne har et indgående kendskab til ejendommen og BBR-oplysningerne desuden taler i samme retning, burde den bygningssagkyndige have anført, at tagbelægningen på hovedhuset sandsynligvis indeholdt asbest.

Nævnet bemærker dog, at den grafiske fremstilling af tagets statistiske restlevetid i tilstandsrapporten og materialeangivelsen baserer sig på de oplysninger, den bygningssagkyndige 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 formalitetsfejl, hvis den bygningssagkyndige har anført materialerne i "Oplysninger til ejerskifteforsikring" forkert, og det udgør således efter nævnets

faste praksis ikke i sig selv en ansvarspådragende fejl for den bygningssagkyndige.

Det er ikke en skade i sig selv, at der er asbest i en tagbelægning. Dernæst er det som udgangspunkt heller ikke visuelt konstaterbart, om en tagbelægning indeholder asbest eller ej. Systemet, som tilstandsrapporterne udarbejdes i, tilføjer et eller flere opmærksomhedspunkter om asbest i tilstandsrapporten automatisk, bl.a. afhængigt af ejendommens opførelsetidspunkt og den bygningssagkyndiges valg af materialer i oplysninger til ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder herefter efter en samlet vurdering, at den bygningssagkyndige alene har begået en formalitetsfejl i oplysningerne til ejerskifteforsikringen og derfor ikke har handlet ansvarspådragende. Den bygningssagkyndige er på den baggrund ikke erstatningsansvarlig.  
...”

#### Sag 24/07631 (afslag på genoptagelse):

”...

Nævnet bemærker, at tagbelægningens statistiske levetid ifølge tilstandsrapporten udløb i 2015 på baggrund af forudsætningerne, at tagbelægningen er lagt i 1985 og ikke indeholder asbest.

Det fremgår af ”Oplysninger til ejerskifteforsikring” (side 28 i tilstandsrapporten) vedrørende taget, at sælger har oplyst, at der er lagt nyt tag oven på det oprindelige tag. Ejendommen er fra 1957. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om, hvad den oprindelige tagbelægning består af. BBR-meddelelsen for ejendommen indeholder oplysning om, at tagdækningsmaterialet er ”fibercement herunder asbest”.

Nævnet bemærker, at tagbelægningens materiale burde fremgå af side 28 i tilstandsrapporten. Der er imidlertid hentet oplysninger derfra til den grafiske fremstilling af tagets statistiske restlevetid i tilstandsrapporten, jf. Sikkerhedsstyrelsens vejledning 1, side 6. Angivelsen af tagets restlevetid genereres på baggrund af de oplysninger, den bygningssagkyndige vælger i bilaget ”Oplysninger til ejerskifteforsikring” til tilstandsrapporten. At tagbelægningens materiale ikke fremgår af opremsningen på side 28 skyldes sandsynligvis i det konkrete tilfælde, at den bygningssagkyndige har overskrevet det med en fritekst for at gøre opmærksom på sælgers oplysning om, at tagbelægningen er lagt oven på det oprindelige tag.

Det fremgår ikke, om den bygningssagkyndige har skønnet, at den aktuelle tagbelægning er uden asbest, eller om oplysningen er baseret på sælgers oplysninger. Begge muligheder vil være i overensstemmelse med retningslinjerne for udarbejdelse af tilstandsrapporter og angivelsen af materialer og tagets statistiske restlevetid. Nævnet bemærker, at det normalt ikke vil være visuelt konstaterbart, om et 30-40 år gammelt eternittag er med eller uden asbest.

Nævnet anser det generelt som en formalitetsfejl, hvis restlevetiden er angivet forkert, uanset om det skyldes et forkert materialevalg eller et forkert etableringstidspunkt, og det udgør således efter nævnets faste praksis ikke i sig selv en ansvarspådragende fejl for den bygningssagkyndige.

Nævnet finder herefter samlet set, at der ved klagers anmodning om genoptagelse ikke er fremkommet nye væsentlige oplysninger, eller at der i øvrigt foreligger andre særlige forhold, der kan begrunde en genoptagelse af klagesagen, jf. nævnets forretningsorden § 33.

Nævnets afgørelse af 5. august 2024 fastholdes derfor med den begrundelse, som er anført i afgørelsen, og de bemærkninger, som er anført ovenfor.



...”

## 4.2. Personskaderisiko (senest behandlet i 2022)

Nævnet kan indledningsvis henvise til den tidligere gennemgang af personskaderisiko generelt i årsberetningerne fra 2022 og 2013. Nedenfor er eksempler på tre typetilfælde af personskaderisiko, som nævnet jævnligt skal tage stilling til. Det er risiko for faldulykker, ved brand og ved sundhedsskadelige materialer.

Hvis den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig, anvender nævnet ved erstatningens fastsættelse som udgangspunkt ikke den sædvanlige mindstegrænse (5-8.000 kr.), når der er tale om forhold, der medfører personskaderisiko.

### 4.2.1. Risiko for faldulykker

Der er ikke længere krav til værn mod faldrisiko, håndlister på trapper mv. i det gældende bygningsreglement for så vidt angår private boliger. Nævnets praksis tager imidlertid her ikke afsæt i bygningsreglementet, og den bygningssagkyndige skal derfor fortsat være opmærksom på og registrere faldrisici.

Som eksempler på sådanne sager kan fra nævnets praksis nævnes:

Sag **23-08232**, forhold 1:

”...

Skønsmanden konstaterede, at der ikke er krav til værn omkring trapper i fritliggende en-families boliger efter bygningsreglementet (BR18). Endvidere konstaterede skønsmanden, at der er en håndliste langs den væg, som trappen er opstillet mod, i hele ganglinjen for trappen. Skønsmanden vurderer, at håndlisten er tilstrækkelig til at sikre mod fald ved benyttelse af trappen.

Nævnet finder på baggrund af skønsmandens vurdering, at håndlisten i det konkrete forhold er tilstrækkelig til at sikre mod fald ved benyttelse af trappen. Den bygningssagkyndige har derfor ikke begået fejl eller forsømmelse og er derfor ikke erstatningsansvarlig.

...”

Der er indsat en skitse af, hvordan trappen var udformet herunder.

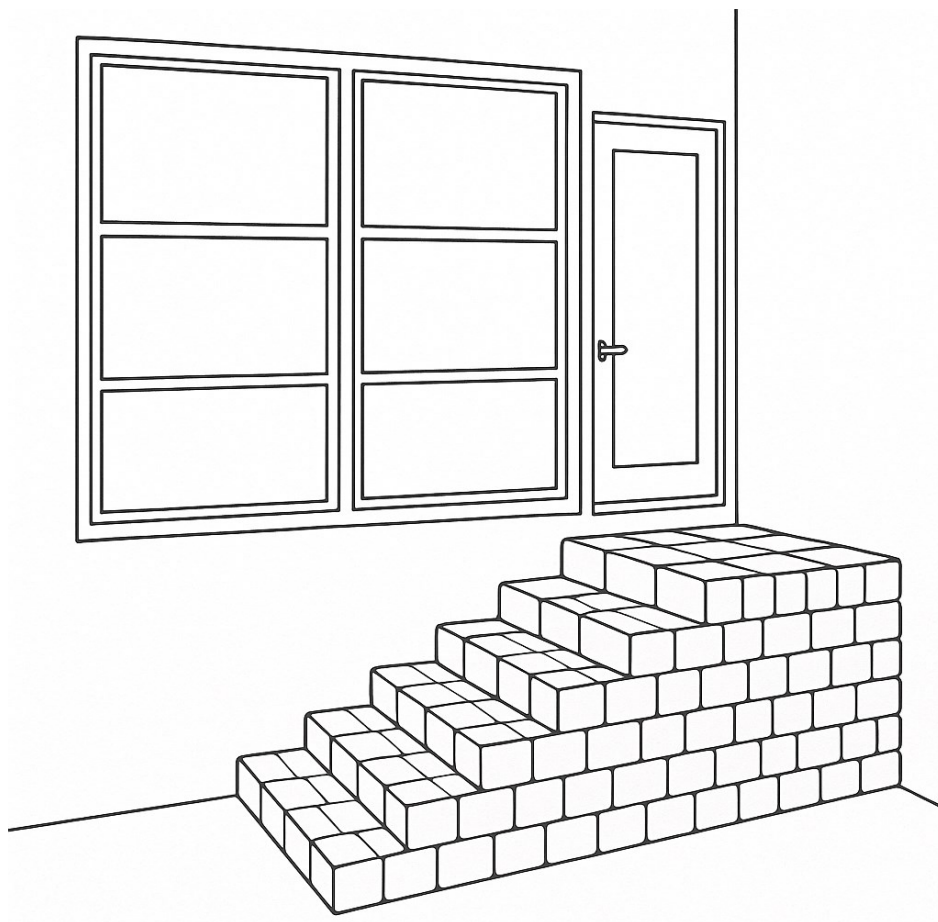


*Figur 7 Skitse af en trappe med "svævende" trin og en håndliste på den væg, hvor trinnene er fæstnet. Der er åbent ud til den modsatte side af trappetrinnene (dvs. intet værn/vange på hele den ene side i trappens fulde længde).*

Nedenfor er indsat nogle andre eksempler på forhold fra disciplinærsager afgjort i 2024:

### **Eksempel 1: Udvendig trappe**

Der er indsat en skitse af, hvordan trappen var udformet nedenfor.



*Figur 8 Skitse af udendørs stentrappe uden værn eller håndliste foran en glasdør ind til boligen.*

Den tekniske revisor vurderede, at den bygningssagkyndige burde have registreret risiko for personskade med følgende beskrivelse:

”Der er ikke lavet gelænder på trappen ved køkken mod syd.

Risiko: Der er risiko for, at man kan falde ned.”

Den bygningssagkyndige havde to registreringer i tilstandsrapporten, nemlig at der ikke var monteret værn ved en terrassedør, og at der ikke var monteret en korrekt type værn ved en anden terrassedør. Begge forhold var anført med risiko for personskade, da dørene var noget over terrænniveau.

Nævnet var enig i den tekniske revisors vurdering af, at forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten. Nævnet bemærkede dog følgende i afgørelsen:

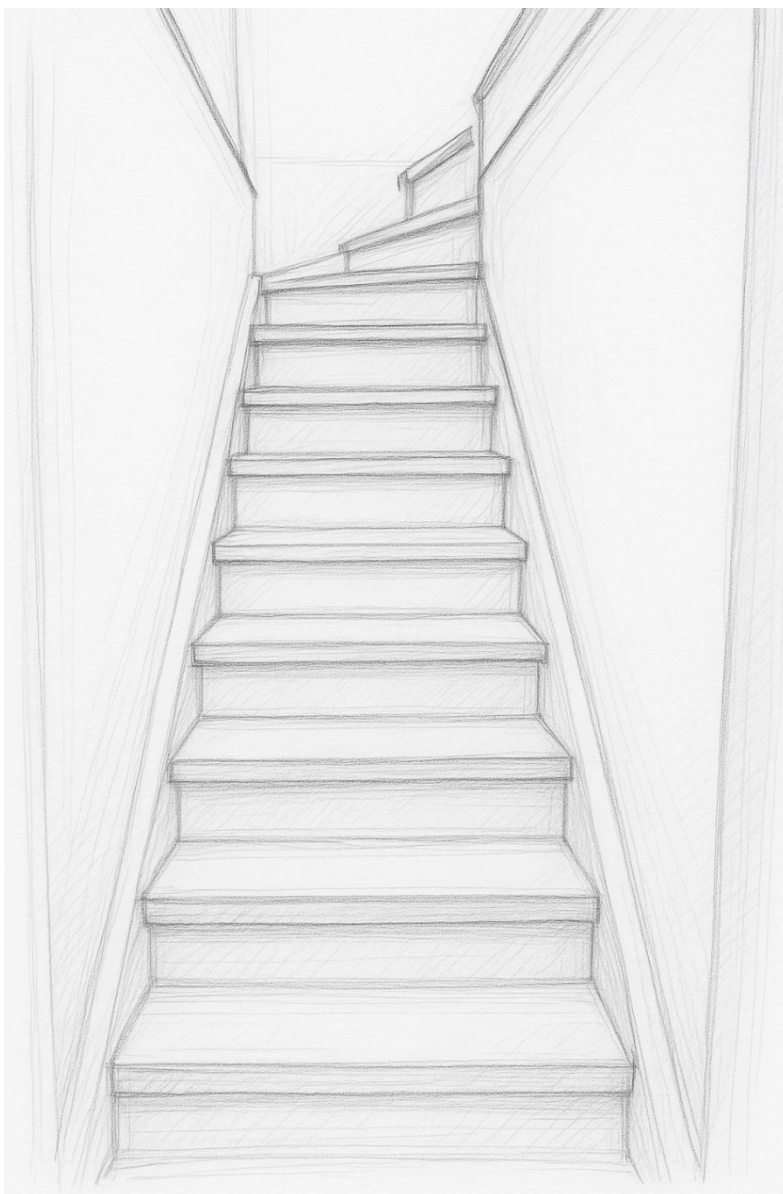
”...

Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten er registreret 2 forhold, hvor der er risiko for personskade, men samtidig overset et forhold omkring en udvendig trappe. Forholdet omkring den udvendige trappe er dog samtidig umiddelbart synlig for den forbruger, som besigtiger ejendommen.

...”

## Eksempel 2: Indvendig trappe til kælder uden håndliste

Der er indsat en skitse af, hvordan trappen var udformet nedenfor.



*Figur 9 Indvendig trappe mellem kælder og stueetage uden håndliste.*

Den tekniske revisor vurderede, at den bygningssagkyndige burde have registreret risiko for personskade med følgende beskrivelse:

”Trappe mellem kælder og stueplan uden gelænder eller håndliste.  
Risiko: Ved passage er der risiko for personskade – faldskade.”

Den bygningssagkyndige anførte i sit høringssvar, at der ikke er krav om håndliste, at trappen i øvrigt er så smal, at man kan støtte sig til væggene, og at en håndliste ville gøre trappen dårlig at gå på og derved gøre mere skade end gavn.

Nævnet tiltrådte den tekniske revisors vurdering af, at forholdet burde have været registreret i

tilstandsrapporten.

### Eksempel 3: Indvendig vinkeltrappe til 1. sal uden håndliste og gelænder

Der er indsat en skitse af, hvordan trappen var udformet nedenfor.



*Figur 10 Vinkeltrappe set oppefra uden værn ved nedgang og uden håndliste.*

Den tekniske revisor vurderede, at den bygningssagkyndige burde have registreret risiko for personskade med følgende beskrivelse:

”Der er ingen gelænder ved trappen.

Risiko: Der er risiko for at man kan falde ned.”

Den bygningssagkyndige anførte i sit høringssvar, at der ikke er krav til værn i private boliger i bygningsreglementet, og at der er vægge på begge sider på den øverste del, og på den nederste del er der vinduer med vinduesbundstykker, der kan holdes eller gribes i.

”...

Nævnet finder, at det manglende gelænder på 1. sal samt den manglende håndliste ved trappen burde være registreret i tilstandsrapporten, da der er risiko for pludseligt fald, og dermed risiko for personskade. Det gælder efter nævnets praksis, selv om der ikke i bygningsreglementet er krav om gelænder, håndliste mv. Dette er de bygningssagkyndige og tekniske revisorer orienteret om bl.a. ved [informationsmøderne], der blev afholdt i foråret 2023.

...”



#### 4.2.2. Risiko i tilfælde af brand

De fleste sager, som nævnet modtager vedrørende personskaderisiko i tilfælde af brand, angår manglende redningsåbninger. Den bygningssagkyndige skal dog også være opmærksom på indikationer på utilstrækkelig brandsikring, f.eks. mellem bolig og indbygget garage, jf. Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 2.

Sag **24/02580**, forhold 9:

”...

Skønsmanden konstaterede, at døren mellem den indbyggede garage og ejendommens kælder er af glas og ikke er en branddør. Skønsmanden bemærker, at det af Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 2 om skader og vurdering fremgår, at en bygningssagkyndig i tilstandsrapporten skal notere manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade, og at et eksempel herpå er, hvis der ikke er etableret brandsikring mellem bolig og garage. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have noteret i tilstandsrapporten, at døren ikke var en branddør.

Den bygningssagkyndige har anerkendt, at forholdet burde være noteret i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på denne baggrund, at den bygningssagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at døren mellem garagen og kælderen ikke er en branddør. Den bygningssagkyndige har derfor begået fejl og forsømmelse og er således erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 15.000 kr. på baggrund af skønsmandens overslag.

...”

Sag **23/13380**:

”...

*Forhold 3*

Skønsmanden konstaterede, at vinduerne i værelset er placeret 140 cm fra gulvniveau og derved ikke opfylder kravet til redningsåbninger.

Skønsmanden anfører, at klager har etableret røgalarmer tilsluttet elnettet og derved tilstrækkeligt sikret tidlig alarmering ved brand.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have registreret forholdet i tilstandsrapporten i 2020, men at forholdet på grund af ændringen i bygningsreglementet ikke længere udgør en personskaderisiko, da der er etableret røgalarmer.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have registreret forholdet i tilstandsrapporten i 2020. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 2.000 kr. til udgifter til røgalarm tilsluttet elnettet. Det bemærkes, at nævnet fraviger den sædvanlige mindstegrænse, da der er tale om risiko for personskade.

...”

Nævnet har således nu anlagt en anden praksis end i en tidligere afgørelse sag **23/09969**: Den bygningssagkyndige blev ikke pålagt at betale erstatning, idet risikoen allerede var afværget ved klagers etablering af røgalarm.

Sag 23/08914, forhold 2:

” ...

Skønsmanden konstaterede, at der på 1. sal er to mindre ovenlysvinduer samt et større gavlvindue. De to ovenlysvinduer er af en størrelse og form, så de ikke kan anvendes som redningsåbninger, og gavlvinduets tre ruder kan ikke åbnes.

Skønsmanden har vurderet, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke er redningsåbninger i det pågældende værelse.

Skønsmanden har anført, at opsætning af røgalarm, der er tilsluttet lysnettet og har batteribackup, vil kunne kompensere for den manglende redningsåbning i værelset.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at der ikke er redningsåbninger i værelset på 1. sal. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med skønsmandens overslag til 1.250 kr., idet nævnet bemærker, at nævnets sædvanlige mindstegrænse ikke finder anvendelse, når der er tale om forhold, der udgør en risiko for personskaade. Den bygningssagkyndiges bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

...”

#### 4.2.3. Sundhedsskadelige materialer

Nævnet behandlede i 2024 en sjælden sag om gamle telefonpæle i en bygningskonstruktion. Det fremgik af sælgeroplysningerne, at der var anvendt telefonpæle som bygningsmateriale:

Sag 23/09457:

” ...

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige ud fra retningslinjerne for udarbejdelse af tilstandsrapporter skal registrere forhold, der kan indebære en personskaderisiko. Som eksempel i Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 2, side 9, er anført: ”konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskaade i form af forringet indeklime”. Håndbogen angiver endvidere, at registreringspligten omfatter åbenlyse fejl, der kan føre til en skade eller som i sig selv må betragtes som en skade.

Nævnet finder, at den bygningssagkyndige således skal være opmærksom på materialer, der kan være sundhedsskadelige. Et specifikt materiale kan i sig selv kræve en registrering i tilstandsrapporten, men det forudsætter, at der er tale om en generelt velkendt risiko for bygningssagkyndige. Nævnet finder, at man som bygningssagkyndig bør være bekendt med, at konstruktioner med gamle telefonpæle eller jernbanesveller kan udgøre en sundhedsrisiko.

Sundheds-/personskaaderisiko skal efter nævnets opfattelse som udgangspunkt nævnes i en tilstandsrapport, hvis det er oplyst eller i øvrigt konstaterbart, at der er anvendt telefonpæle/jernbanesveller (eller tilsvarende ”kendte” genbrugsmaterialer, der kan indeholde sundhedsfarlige stoffer) i ejendommens indvendige konstruktioner, medmindre der er tydelige indikationer på, at de konkrete genbrugsmaterialer ikke indeholder skadelige stoffer.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at anvendelsen af telefonpæle i bygningskonstruktioner

kan udgøre en sundhedsrisiko. Det kan ikke lægges til grund, at den konstaterede lugt ved skønsforretningen i november 2023 var tilsvarende under den bygningssagkyndiges besigtigelse i oktober 2020. Det fremgår imidlertid af sælgeroplysningerne, at nogle af bjælkerne er gamle telefonpæle. Nævnet finder herefter, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke har anført forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig.  
...”

#### 4.4. Bagfald på badeværelsesgulve

Nævnet kan indledningsvis henvise til de tidligere gennemgange i årsberetningerne fra 2013 og 2021.

Den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang omfatter ikke funktionsafprøvning. Det vil for badeværelser f.eks. sige, at den bygningssagkyndige ikke skal tænde for vandet i badet, vasken eller skylle ud i toiletet. Der skal således være en eller anden indikation på, at der f.eks. er noget galt med hældningen på gulvet i badeværelset, før den bygningssagkyndige skal undersøge dette nærmere f.eks. ved brug af en golfbold eller et vaterpas.

Et af de forholdsvist ofte forekommende klagepunkter er, at der er bagfald i et badeværelse (fald væk fra gulvafløbet) enten i eller uden for en bruseniche. Bagfald er ikke nødvendigvis en skade i sig selv, men det kan medføre nærliggende og øget risiko for skadesudvikling, særligt hvis eksempelvis en bruseniches konstruktion ikke er tæt, eller hvis der ikke er en opkant mellem brusenichen og det øvrige badeværelsesgulv.

Nedenfor er anført eksempler på nævnets afgørelser i 2024:

Sag **24/05350**, forhold 2:

”...

Skønsmanden konstaterede, at det meste af brusenichens gulv har et tydeligt fald mod afløbet. Skønsmanden konstaterede endvidere, at gulvet i et mindre område til højre for gulvafløbet er tilnærmelsesvist vandret og har en mindre lunke. Skønsmanden konstaterede derudover aftegninger på fliserne i området, hvilket indikerer, at der efter brusebadets brug kan opstå en vis samling af vand i lunken. Skønsmanden vurderer, at forholdet udelukkende har medført misfarvning af fliser og fuger i det pågældende område, men ikke fugt og skimmelproblemer i øvrigt. Skønsmanden vurderer endvidere, at forholdet ikke medfører risiko for følgeskader.

Skønsmanden vurderer, at den mindre lunke samt det manglende fald på en mindre del af gulvet burde være registreret som en skade i tilstandsrapporten.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have anført i tilstandsrapporten, at der på brusenichens gulv er en mindre lunke og i begrænset omfang et manglende fald. Udgifterne til udbedring af forholdet falder imidlertid under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke betale erstatning.

...”



Sag **23/08914**, forhold 1:

” ...

Skønsmanden konstaterede, at der på badeværelsesgulvene i stueetagen og på 1. sal er fald mod afløbet i brusenicherne, mens der på badeværelsesgulvene uden for brusenicherne kan konstateres bagfald. Skønsmanden konstaterede herudover, at gulvene ikke fremstod med skjolder/kalkaflejringer som følge af vand på gulvet.

Skønsmanden har vurderet, at de to badeværelsesgulve under den bygningssagkyndiges besigtigelse har haft fald væk fra brusenichen, men forholdet bemærkes imidlertid ikke, når gulvet betrædes, og der har ikke været synlige indikationer på, at der kunne forekomme vand på gulvet uden for brusenichen, som ikke af sig selv kunne løbe til afløb.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at det ikke er tilstrækkelig sandsynliggjort, at der ved den bygningssagkyndiges besigtigelse var konkrete indikationer på, at der var bagfald på gulvet, således at gulvene uden for brusenicherne skulle have været undersøgt nærmere. Den bygningssagkyndige har derfor ikke begået fejl og er herefter ikke erstatningsansvarlig.

...”