

Årsberetning 2013

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

Indholdsfortegnelse

Formandens beretning.....	s. 3
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.....	s. 4
1.1. Nævnets baggrund.....	s. 4
1.2. Om nævnet.....	s. 4
1.3. Nævnets medlemmer.....	s. 5
1.4. Sekretariatets aktiviteter.....	s. 6
2. Evaluering af Disciplinær- og Klagenævnet.....	s. 7
3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter.....	s. 8
4. Vådrum.....	s. 9
5. Forhøjelsesringe i gulvafløb.....	s. 16
6. Grov uagtsomhed og forældelse af krav imod den bygningsagkyndige.....	s. 18
7. Erhvervsdrivende klager.....	s. 20
8. Statistik.....	s. 22
8.1 Klagesagerne.....	s. 22
8.2 Efterlevelse.....	s. 23
8.3 Erstatningens størrelse.....	s. 24
8.4 Sagsbehandlingstiden.....	s. 24
8.5 Disciplinærsagerne.....	s. 25
9. Oversigt over emner behandlet i tidligere årsberetninger for såvel Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige og det tidligere Ankenævnet for Huseftersyn.....	s. 26

Formandens beretning

Disciplinær- og klagenævnets årsrapport for 2013 er struktureret som de tidligere årsrapporter. Med rapporten tilstræbes det at give et kort dækkende overblik over nævnets virke herunder information om relevant praksis som følge af de afgørelser, som er truffet i året.

Som det fremgår af afsnittet om statistik, er der for så vidt angår klagesagerne ikke nævneværdig forskel på tidligere år, hverken hvad angår sagernes antal, afgørelsernes resultat eller sagsbehandlingstiden, som i 2013 gennemsnitligt var på 4½ måned.

Nævnet anser sagsbehandlingstiden for tilfredsstillende henset til den sagsbehandlingsform, som nævnet anvender, hvorefter afgørelserne i al væsentlighed træffes på baggrund af en erklæring, som udarbejdes af nævnets skønsmand, ligesom nævnet i mange sager må afvente ejerskifteforsikringens afgørelse.

For så vidt angår disciplinærsagerne blev der i 2012 behandlet 42 sager. I 2013 er der behandlet 62 sager. Også her var der en tilfredsstillende sagsbehandlingstid i 2013 på gennemsnitlig 4½ måned.

For så vidt angår antallet af klagesager og disciplinærsager, er dette alt andet lige afhængigt af antallet af bolighandler, og da der som følge af den såkaldte finanskriser i nogle år var en stagnation på boligmarkedet, er det muligt, at der i de kommende år vil blive behandlet færre sager. Det vil tiden vise.

Som det fremgår af årsrapportens afsnit 2 har konsulentfirmaet COWI i november 2013 afgivet en rapport, som evaluerer nævnet. Den overordnede konklusion er, at nævnet fungerer tilfredsstillende, men at det bør gøre en indsats for på bedre vis at formidle resultatet af nævnets praksis til skønsmændene og de bygningsagkyndige. Nævnet har derfor bedt sekretariatet om at overveje relevante initiativer for at imødekomme denne relevante anbefaling.

I den forbindelse kan det nævnes, at nævnet har besluttet, at der på nævnets hjemmeside skal oprettes en oversigt over faglige indlæg i tidligere årsrapporter, herunder også årsrapporter fra det nu nedlagte Ankenævn For Huseftersyn, idet den praksis i klagesagerne, som blev fastlagt i dette nævn, som forudsat i al væsentligt er videreført i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige. Dette relativt omfattende materiale, vil antageligt i mange tilfælde kunne give god vejledning til de byggesagkyndige og til borgere, som har klaget eller påtænker dette. For god ordens skyld skal det dog anføres, at der i enkelte tilfælde kan være foretaget eller vil blive foretaget ændring i nævnets praksis i forhold til det i materialet anførte. Oversigten vil også være at finde i denne årsberetning.

Norman E. Cleaver

Formand

1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

1.1. Nævnets baggrund

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

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

Nævnet overtog endvidere behandlingen af disciplinærsager mod beskikkede bygningsagkyndige samt kvalitetssikring af tilstandsrapporter, der tidligere lå i Erhvervs- og Byggestyrelsens regi.

1.2. Om nævnet

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

Nævnet er en uafhængig, administrativ instans med en landsdommer som nævnsformand og 6 medlemmer, der er repræsentanter for henholdsvis forbrugerne, for branchen for beskikkede bygningsagkyndige og uafhængige eksperter. Nævnets sekretariat, der varetager teknisk revision og den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager, er placeret i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

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

Nævnet foretager en løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningsagkyndiges arbejde.

Nævnet kan på baggrund af den generelle kvalitetssikring iværksætte en disciplinærsag mod den bygningsagkyndige, og fysiske og juridiske personer med retlig interesse heri kan indgive anmodning 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 de kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Nævnets virke er bl.a. reguleret ved Lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v. af 7. december 2010.

1.3. Nævnets medlemmer

Formand

Landsdommer Norman E. Cleaver

Repræsentanter for forbrugerne

Ingeniør Helen Amundsen

Rådsmedlem Jan Howardy

Suppleanter:

Jurist Tina Dhanda

Rådsmedlem Erik Jørgensen

Repræsentanter for erhvervet

Cand.jur. Lis Sonne Mogensen

Arkitekt Jørgen Thomsen

Suppleanter:

Cand.jur. Nina Brinch

Bygningssagkyndig Michael Madsen

Personer med særlig kendskab til huseftersynsordningen

Seniorforsker og civilingeniør Eva Møller

Advokat Henrik Høpner

Suppleanter:

Seniorforsker og civilingeniør Erik Brandt

Advokat Tina Bach

1.4. Sekretariatets aktiviteter

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

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

Disciplinær- og klagenævnets sekretariat har haft øvrige aktiviteter i form af:

- Erfa-møder med nævnets skønsmandskorps
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Foredrag hos ekstern interessent
- Opdatering af hjemmeside
- Revision af vejledningen for nævnets syns- og skønsmandskorps
- Revision af nævnets standardbreve
- Arbejde omkring nyt journaliseringssystem til klagesagerne
- Deltagelse i Cowis evaluering af nævnet
- Deltagelse i Ministeriet for by-, bolig- og landdistrikters kulturnat og folkemøde på Fyn

2. Evaluering af Disciplinær- og Klagenævnet

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige blev oprettet ved lov nr. 1532 af 21. december 2010, som trådte i kraft den 1. januar 2011. Ifølge loven skulle nævnet evalueres 3 år efter lovens ikrafttræden.

Evalueringens formål var at afdække, hvorvidt forventningerne er indfriet, mere specifikt "...at undersøge om behandling af disciplinærsager mod de bygningssagkyndige og behandlingen af forbrugerklager over tilstandsrapporter har sikret større ensartethed mellem de to sagstyper og øget forbrugerbeskyttelse og forbedret kvalitet af tilstandsrapporterne."

Evalueringen er gennemført af COWI A/S.

Det er evalueringens samlede konklusion, at de overordnede hensigter i loven om etablering af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige er opfyldt.

Cowi konkluderer, at der i dag er større ensartethed og sammenhæng mellem henholdsvis disciplinær- og klagesager end før nævnet blev etableret. Der foregår en tilfredsstillende vidensdeling mellem de to typer af sager og mellem nævnsmedlemmerne involveret i de respektive sager.

Det er endvidere COWI's konklusion, at tilstandsrapporterne har en bedre kvalitet i dag end for tre år siden og at nævnet har bidraget til denne forbedring. Endelig er det en konklusion, at ordningen er logisk og gennemskuelig for brugerne.

COWI anfører, at der generelt er en tilfredsstillende vidensdeling mellem aktørerne i ordningen. Evalueringen peger dog på en række områder, hvor vidensdelingen kan forbedres yderligere, for dermed at muliggøre yderligere forbedringer i tilstandsrapporternes kvalitet. Blandt andet ved i endnu højre grad at benytte opdateringer af Håndbogen, Nyhedsbrevet, vejledninger og lignende til at kommunikere nævnets erfaringer og afgørelser til de bygningssagkyndige.

Nævnet vil derfor nu gå i dialog med Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med henblik på, at vurdere og evt. udvikle værktøjer til at optimere vidensdelingen yderligere.

3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter.

Sikring af tilstandsrapporternes kvalitet er en væsentlig opgave for nævnet, der foregår dels igennem administrativ kontrol (skrivebordskontrol) og dels igennem teknisk revision af bygningsagkyndige.

Administrativ kontrol.

Samtlige knap 400 aktive bygningsagkyndige er i 2013 blevet administrativt kontrolleret. Sekretariatet har for hver enkelt bygningsagkyndig gennemgået de tre senest (på kontroltidspunktet) indberettede tilstandsrapporter, for at afdække om håndbogens formelle regler for rapportering er overholdt, og om teksterne kan antages at være forståelige for lægmand.

I de rapporter, hvor der er konstateret systematiske og/eller betydelige mangler i forhold til regelgrundlaget, er den bygningsagkyndige (i alt 69) udtaget til en efterfølgende teknisk revision. I de rapporter, hvor der er konstateret sporadiske og/eller mindre betydende mangler, er den bygningsagkyndige (i alt 21) kontaktet på telefon for en kollegial dialog om de punkter, hvor tilstandsrapporten kan forbedres. Denne henvendelse modtages stort set altid positivt af den bygningsagkyndige.

Teknisk revision.

Der er afsluttet i alt 262 tekniske revisioner i 2013. I 62 af disse sager har der efter sekretariatets vurdering været indikationer på, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet i et omfang, der kan danne grundlag for sanktion, og sagerne er derfor indstillet til afgørelse i nævnet. Nævnets afgørelser fremgår af neden stående statistik. De resterende 200 tekniske revisioner er afsluttet af sekretariatet uden videre sagsbehandling.

Mere end 90 % af fejlene i tilstandsrapporterne er enkeltvis uden særlig betydning for brugerne/køberne, idet den økonomiske konsekvens vil være under 10.000 kr. og i de fleste tilfælde noget mindre eller ingen. Det drejer sig her ofte om, at rapporteringen er mangelfuld og ikke kommunikerer det, som den bygningsagkyndige måske faktisk har observeret og vurderet. Men når en tilstandsrapport rummer en lang række af denne type fejl, samt eventuelt enkelte mere betydelig fejl, kan køber samlet set påføres en alvorlig økonomisk belastning. Ved sådanne tilstandsrapporter vil nævnet overveje at tildele den bygningsagkyndige en sanktion.

Den faglige dialog mellem den bygningsagkyndige og syns- og skønsmanden er et væsentligt aspekt ved tekniske revisioner, som grundlag for generelt at øge tilstandsrapporternes kvalitet. I langt de fleste tilfælde vælger den bygningsagkyndige at deltage i kontroleftersynet for at afprøve sin viden og metodik og udveksle faglige synspunkter. Dialogen med den bygningsagkyndige har derfor været et vigtigt emne på sekretariatets erfa- møder for syns- og skønsmændene.

4. Vådtrum

Ankenævnet for Huseftersyn har tidligere i årsberetningen for 2007 kapitel 4 behandlet emnet "Brusenicher" ligesom Disciplinær- og klagenævnet i årsberetningen for 2012 kapitel 4 har behandlet emnet "Udluftning i badeværelse (vådtrum)".

En stor del af nævnets sager - såvel klagesager som disciplinærsager - relaterer sig til vådrum.

I dette afsnit gennemgås et udvalg af nyere praksis på området.

Følgende fremgår af den gældende Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige pr. 01.05.2012:

6. Vådtrum

Definition

Ved vådrum forstås rum, som er påvirket af vand eller høj relativ luftfugtighed, jf. By og Byg anvisning 200 Vådtrum. Siden 2001 har man delt vådrummet op i to zoner: vådzonen, hvor der jævnligt sker direkte vandpåvirkning og den fugtige zone som er resten af rummet.

Gulvet regnes altid for vådzone. Desuden omfatter vådzonen indtil 500 mm fra bruseniche, badekar eller bruser ved håndvask. Hvor der er fastmonterede skærmvægge, afgrænses vådzonen dog af disse.

Rum hvori der er gulvafløb, betragtes pr. definition som vådrum. Modsat betragtes wc-rum uden gulvafløb ikke som vådrum, og der er derfor ingen krav til konstruktionsopbygning eller overfladebehandling i sådanne rum.

Brusekabiner kan i boliger uden badeværelse opsættes, fx i køkken eller soveværelse, uden at det medfører krav til rummets udførelse. Derimod kan man ikke etablere et badeværelse, fx ved udvidelse af et eksisterende wc-rum ved blot at sætte en brusekabine op.

Når der etableres et badeværelse, må det betragtes som en væsentlig ombygning, og så gælder nuværende krav til vådrum mht. konstruktiv opbygning og overfladebeskyttelse i hele rummet.

Vandtæthed

Det er et krav at gulve og vægge i badeværelser skal være vandtætte. Med indførelse af krav om vådrumssikring flyttes den primære vandtætning fra væggenes overflade (maling, fliser, fuger) til den underliggende vådrumsmembran.

Tidligere blev gulv- og vægkonstruktioner i badeværelser/vådtrum udført af uorganiske materialer, som blev anset for vandtætte i sig selv (forudsat at de var korrekt udført herunder med vandtætte samlinger). Nogle af de anvendte uorganiske materialer er dog vandsugende, og de har derfor altid mindst været forsynet med en vandafvisende overflade, fx oliemaling til 1,7 m over gulvhøjde. I nyere konstruktioner med organiske materialer skal der ALTID være en form for vandtæt beskyttelse af de fugtfølsomme materialer, fx en vandtæt pvc-beklædning eller en vandtæt flisebeklædning.

Sidstnævnte kunne i en periode udføres med MK-godkendte systemer både med og uden vandtætningsmembran. Siden 1995 har det været et krav, at der i badeværelsens vådzone skal være anvendt systemer med vandtætningsmembran med en tykkelse på mindst 1 mm.

Flisefuger er ikke tætte, og en enkelt revnet flisefuge er derfor ikke af betydning for vandtætheden. Derimod kan revner gennem en række fuger og/eller fliser være en indikation af at der er skader, fx sætninger, i underlaget. For pvc-belægninger er det derimod vigtigt, at fugen er intakt og vandtæt, da vandtætheden i dette tilfælde afhænger helt af fugen.

Det har ikke indflydelse på vandtætheden, om der er mindre områder, hvor fliser ikke har vedhæftning til underlaget, men flisen skal naturligvis ligge fast.

Egentlige badeværelser har først været udført fra starten af 1900 tallet. Kravene til konstruktiv opbygning, materialer, vandtætning og indretning har ændret sig meget gennem tiden.

Der er desuden sket en væsentlig ændring af badevanerne gennem tiden, så brugen af badeværelser i dag er langt mere intensiv end tidligere. Kravene til konstruktion og vandtætning er derfor også højere i dag end tidligere.

De første badeværelser var næsten alle med badekar, og der var ingen specielle krav til selve rummet. Omkring 1920 kom der badeværelser, der ligner dem, vi har i dag. Konstruktionerne på dette tidspunkt var i hovedsagen uorganiske, fx betondæk med jerndragere. Der blev dog også anvendt organiske materialer i mindre omfang, fx ved udstøbning af beton på eksisterende træbjælkelag. Belægning af beton eller terrazzo blev anset for at være tæt. I nogle af disse badeværelser ses revner i gulvbelægningen, hvilket betyder, at der kan være utætheder, som tillader vandet at trænge ned til jernbjælker eller tømmer. Ved vandpåvirkning vil tømmer blive nedbrudt, mens jernbjælker vil ruste og i forbindelse hermed udvide sig. Muremesterbetonen giver ingen beskyttelse og indeholder desuden tit kalk, hvilket øger rusten og holder på fugten.

I takt med at badeværelser blev mere almindelige og vandbelastningen i badeværelserne steg, blev der også anvendt andre materialer, og der kom lovgivning på området. Således blev pvc-belægning på undergulve af organisk materiale tilladt i 1971. Dermed lå vandtætningen ikke længere entydigt i konstruktionen.

I samme periode blev det også muligt at tilvejebringe vandtæthed på anden vis, fx i form af vådrumsmembraner, der smøres på, præfabrikerede membraner eller flisesystemer, hvor tætheden lå i en kombination af primer og fliseklæber.

Ved sådanne systemer er tætningen i hjørner, fx ved samlinger mellem gulv og væg ofte kritisk, fx kan inddækningen helt mangle, hvilket ikke kan konstateres ved en besigtigelse. En undersøgelse af tilstødende bygningsdele for fugtskjolder, kan være med til at afsløre sådanne fejl.

Håndbogen nævner bl.a. følgende eksempler på opmærksomhedspunkter vedrørende vådrum:

Fald på gulv

Overholdelse af krav om fald mod afløb på gulve – der må ikke stå vandpytter på gulvet (vandpytter max 250 mm lange og/eller 1 mm dybe).

Ved badeværelser udført efter år 2001, skal der i henhold til SBI Vådrum 200, enten være mindst 30 mm (lodret afstand) mellem gulvoverflade ved dør og gulvoverside ved afløb. Alternativt skal der minimum være 20 mm fra gulvoverflade ved dør til underside af dørens bundstykke,

Afløb

.....
.....
.....

Vand skal kunne afledes sikkert til gulvafløb – ved opkant til bruseniche skal der udføres 2 gulvafløb i rummet (indført i BR08). I et ældre badeværelse betyder en opkant i forbindelse med kun et gulvafløb, at gulvet udenfor brusenichen ikke kan afledes til gulvafløb, dette kan være u hensigtsmæssigt, men er ikke ulovligt.

Fliser

Væg- og gulvfliser kan mangle vedhæftning til underlaget, fx på grund af svind i beton eller letklinkerbeton, men manglede vedhæftning kan også skyldes puds, der er skruk. Revner kan opstå i vægfliser som følge af bevægelser i væggen. Gulvfliser kan revne, hvis der sker sætninger eller deformationer i underlaget, se figur EX 6.9, EX 6.10 og EX 6.11.

Samlinger og gennemføringer

Placering og vandtæthed af rørgennemføringer efter 1995 (1998 for småhuse) har det ikke været tilladt at udføre rørgennemføringer i vådzone.

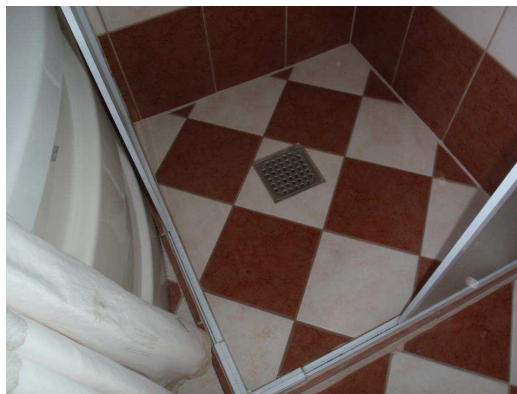
Revner/fugeslip i fuger mellem vægge i indvendige hjørner, fuger mellem gulv og væg, fx pga. sætning i gulvpladen (ses blandt andet i nye huse med stor isoleringstykkelse).

Utætheder

Skjolder på bagsiden af badeværelsets vægge kan ofte afsløre utætheder (tilsvarende for lofter under badeværelser), se figur EX 6.7 og 6.13.

Fuger omkring badekar er ikke altid intakte/vandtætte. Fuger er ofte repareret af sælger.

I j.nr. 11026 var der klaget over bagfald i badeværelset på 1. sal. Skønsmanden anførte følgende i erklæringen: *Ved besigtigelse ses gulvafløb placeret ca. midt i badeværelset, gulvafløbet er ekstra, idet der ligeledes forefindes gulvafløb i afskærmet bruseniche.*



I afgørelsen fandt nævnet under henvisning til, at der var opkant til brusenichen ikke, at der var grundlag for at pålægge den bygningsagkyndige erstatningsansvar vedrørende forholdet.

I j.nr. 13064 var der klaget over, at gulvklinter i brusenichen havde bagfald væk fra afløbet og bløde fuger i hjørnerne var misfarvede.

Nævnet fandt i afgørelsen, at misfarvningen af de elastiske fuger i brusenichen alene var et kosmetisk forhold, der var opstået som følge af almindeligt slid og brug, og som derfor ikke skulle registreres som en skade i tilstandsrapporten. Den bygningsagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold.

Nævnet bemærkede i afgørelsen, at huseftersynet og den tilhørende tilstandsrapport er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen uden brug af destruktive indgreb. Nævnet fandt, at klager ikke havde tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdet omkring bagfaldet på gulvet i brusenichen kunne konstateres ved en visuel besigtigelse af ejendommen. Den bygnings sagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold.

Skønsmanden anførte bl.a., at der ikke forelå visuelle indikationer som kalk- eller okkeraflejringer, og forholdet kunne ikke med sikkerhed konstateres ved en stikprøvevis undersøgelse.

Klager anmodede efterfølgende om genoptagelse af sagen. Nævnet afviste at genoptage sagen og anførte bl.a.: *For så vidt angår Deres bemærkninger om vaterpas, kan det oplyses, at anvendelsen af et sådant ikke er et destruktivt indgreb, men at den bygnings sagkyndige kun skal anvende det, hvis der ved den visuelle gennemgang konstateres forhold, som giver anledning hertil. Det har nævnet fundet ikke var tilfældet i denne sag.*



I **j.nr. 12158** var der bl.a. klaget over forkert hældning på gulv i brusekabine i lille badeværelse

Skønsmanden anførte: *På lille badeværelse kan det konstateres, at der er en lunke foran gulv afløbet. Generelt har gulvet fald mod afløbet, men risten på afløbsskålen ligger for højt i forhold til de omgivende fliser, så der dannes en lunke. Det skønnes, at forholdene var de samme som ved huseftersynet, og at det var muligt ved eftersynet at konstatere skaden. Skaden burde være registreret og givet karakteren K1.*

I afgørelsen fandt nævnet, at forkert hældning på gulv i brusekabine i lille badeværelse burde være beskrevet i rapporten. Erstatningen blev fastsat skønsmæssigt til 8.000,- kr.

I **j.nr. 13040** var der klaget over bagfald på gulv i brusenicher i "lille bad" og i "spabad".

Skønsmanden anførte i skønserklæringen:

Den bygnings sagkyndige skal ikke udføre vandprøve, men alene forholde sig til en visuel bedømmelse og evt. oplysning fra hussælger. Den bygnings sagkyndige skal i tilstandsrapporten have bemærkning (K1) til, at afløbsriste i begge nicher danner kant i forhold til fliser.

Nævnet fandt i afgørelsen, at den bygnings sagkyndige ikke havde begået fejl ved ikke at bemærke det manglende fald på gulvet i tilstandsrapporten. Nævnet fandt imidlertid, at den bygnings sagkyndige skulle have registreret opkanten mellem fliserne og gulvafløbet, og den bygnings sagkyndige var derfor erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold. Erstatningen blev fastsat til 10.000,- kr.

I **j.nr. 12135** var der bl.a. klaget over, at der ikke var vådrumssikring i nyopført badeværelse i kælder. Der var mange steder, hvor fugt kunne trænge ind i konstruktionerne, og der var ikke anvendt vådrumsgips. Herudover manglede der udluftningsmuligheder.

I skønserklæringen var anført følgende: Syns- og skønsmanden vurderer, at den bygnings sagkyndige ikke havde mulighed for at konstatere forholdet vedrørende manglende vådrumsbehandling ved bruseplads i badeværelse i kælder. Derimod burde den bygnings sagkyndige have beskrevet, at skillevæg ved brusepladsen ikke var korrekt opbygget, og at gipspladebeklædningen ikke var korrekt afsluttet ved rørgennemføringer m.m. Disse forhold var åbenlyse og tilgængelige ved en visuel gennemgang.

I afgørelsen fandt nævnet, at den bygnings sagkyndige burde have beskrevet, at skillevæg ved brusepladsen ikke var korrekt opbygget, og at gipspladebeklædningen ikke var korrekt afsluttet ved rørgennemføringer m.m. Den bygnings sagkyndige var derfor erstatningsansvarlig, og erstatningen blev fastsat til skønsmæssigt til 15.000,- kr.

I **j.nr. 11113** var der klaget over hårde fuger mellem flisegulv og flisevæg, manglende vedhæftning bag flere vægfliser, revnede vægfliser og revner i fliser på gulv i bruseniche i det store badeværelse. Hårde fuger mellem flisegulv og flisevæg, revnede fliser på væg i bruseafsnit, meget lille fald mod afløb, brusearmatur, der var monteret uden rosetter og overløbssikring i håndvask var afblændet i det lille bad.

Skønsmanden anførte følgende:

Skønsmanden skønner at samtlige nærværende klagepunkter har været synlige/konstaterbare for den bygnings sagkyndige på besigtigelsestidspunktet.

Store badeværelse:

Den med plastisk fugemasse lappede fuge (tyndt lag) i bruseniche vurderes at skulle angives med K3 og en bemærkning om, at der må forventes en revnet hård fuge herunder.

Den manglende vedhæftning vurderes angivet med K1, da det er uden for vådzone.

Den revnede gulvflise vurderes angivet med K3 da det er vådzone.

Lille badeværelse:

De hårde fuger er intakte og på uorganisk underlag, hvorfor de ikke vurderes at skulle have bemærkninger.

Den manglende vedhæftning af vægfliser er i vådzone og vurderes angivet med K3.

De revnede fliser i vådzone vurderes angivet med K3.

Brusearmaturs rørtilslutning vurderes angivet med K3, da løsningen ikke fremstår som en vandtæt løsning ind til væg.

I afgørelsen fandt nævnet, at den bygnings sagkyndige ikke havde registeret skaderne i det store og lille badeværelse korrekt i tilstandsrapporten. Den bygnings sagkyndige var derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen blev samlet fastsat til 10.000,- kr.

I **j.nr. 13060** var der bl.a. klaget over

- Revne i gulvet i det store badeværelse og områdevis flere løse mosaikstifter.
- Revne mellem vægfliser i brusenichen i det store badeværelse, fugtskjolder på skillevæggen mod brusenichen i gangen, og løse klinker bag radiator på skillevæg mod brusenichen.

Følgende er anført i skønserklæringen vedrørende det sidstnævnte forhold:

I stort badeværelse kunne konstateres lodret revnedannelse i bruseniche, på væg mod badeværelse. Herudover kunne konstateres udbuling samt løse vægfliser på modsatte side af væggen. I gang kunne, på væg op mod bruseniche, konstateres beskadiget vægpuds som følge af opfugtning. Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart, på tidspunktet for den bygningssagkyndiges besigtigelse, da revnedannelser bærer præg af at være af ældre dato. Udbuling på væg kan endvidere skyldes tæring i indmuret varmerør til radiator, hvilket er en langsomt udviklende skade. Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet medfører risiko for fugtskader på tilstødende vægge samt indbyggede rørinstallationer.

I afgørelsen bemærkede nævnet, at der var visuelt konstaterbare revner i gulvet i det store badeværelse og områdevis løse mosaikstifter. Nævnet fandt, at den bygningssagkyndige burde have konstateret forholdene i rapporten. Den bygningssagkyndige var derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen blev fastsat til 19.000 kr. efter fradrag for forbedringer.

Endvidere bemærkede nævnet, at der var revnedannelser mellem vægfliser i brusenichen og fugtskjolder på skillevæggen samt løse klinker bag radiatoren på det store badeværelse. Nævnet fandt, at den bygningssagkyndige burde have konstateret forholdene i rapporten. Den bygningssagkyndige var derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen blev fastsat til skønsmæssigt 20.000 kr. efter fradrag for forbedringer.

I en **disciplinærsag** afgjort i 2013 af nævnet anførte skønsmanden følgende vedrørende nedenfor illustrerede forhold:

Bruseniche i badeværelse er indrettet uden forsvarlig afskærmning. Note: Pga. lavt vægfliseniveau vil være risiko for vandindtrængning i omgivende vægge. Tilsvarende risiko vil være til stede omkring vindueslysning, når der ingen afskærmning er her. K3 BS [Den bygningssagkyndige] har ikke registreret forholdet.



Nævnet tiltrådte skønsmandens vurdering.

I en anden **disciplinærsag** afgjort i anførte skønsmanden følgende vedrørende nedenfor illustrerede forhold:

Beskrivelse af skade/mangel:

Mørtelfuge er revnet mellem væg og gulvfliser i bruseniche.

Note: Der er fare for indtrængning af vand eller fugt i tilstødende bygningsdele, gulv og vægge, herunder tæring af rørinstallationer, og der kan opstå mug og skimmel i hulrum bag fuge. Karakter: K3



Nævnet tiltrådte skønsmandens vurdering.

5. Forhøjelsesringe i gulvafløb

Ankenævnet for Huseftersyn har tidligere i årsberetningen for 2007 kapitel 5 behandlet emnet "gulvafløb" ligesom Disciplinær- og klagenævnet i årsberetningen for 2012 kapitel 5 har behandlet emnet "gulvafløb".

En stor del af nævnets sager - såvel klagesager som disciplinærsager - relaterer sig til vådrum og herunder også specifikt til gulvafløb og herunder brugen af "forhøjelsesringe" i gulvafløb.

I dette afsnit gennemgås et udvalg af nyere praksis på området indenfor disciplinær- og klagesager vedrørende anvendelsen af forhøjelsesringe i gulvafløb.

Følgende fremgår af den gældende Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige pr. 1. maj 2012:

6. Vådrum (Bad/toilet og bryggers)

forbindelse med undersøgelse af vådrum bør den bygningsagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:

- Rørtilslutninger til og fra installationsgenstande

Gulvafløbsskålens overkant og tæthed i sammenbygning med gulvbelægning, samt om gulvafløbet er udført i henhold til gældende forskrifter og tilgængeligt for rensning.

Af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters oversigt over byggeskik og byggeteknik fremgår følgende:

- *Gulvafløb skal iht. afløbsnormen være placeret tilgængeligt/lette at rense og må derfor ikke være skjult under skabe eller lignende*
- *Gulvafløb skal iht. afløbsnormen slutte ved gulvoverfladen – de må ikke forhøjes med forhøjelsesrammer eller støbning*
- *Gulvafløb skal passe til gulvet/gulvbelægningen og være korrekt monterede, ellers er der risiko for vandgennemtrængning*

Når et ældre vådrum (badeværelse) skal renoveres, bør gulvafløbet også udskiftes. For at undgå at skulle hugge op i kloakken og montere nyt gulvafløb, vil der dog ofte blive monteret en eller flere "forhøjelsesringe" oven på det eksisterende gulvafløb i stedet for.

I en disciplinærsag havde den bygningsagkyndige ikke i noteret under pkt. 6.4 gulvafløb i tilstandsrapporten, at der var anvendt "forhøjelsesringe". Nævnet tiltrådte skønsmandens vurdering, at forholdet indebærer følgeskaderisiko (K3), og at det vil kunne påføre køber en uforudset omkostning på op til 10.000.

I **j.nr. 12102** var der blandt andet klaget over, at den bygningsagkyndige ikke i tilstandsrapporten havde bemærket, at gulvafløbet var forhøjet med 5 forhøjelsesringe. Nævnet fandt, at selvom der ikke var konstateret nogen skade eller risiko herfor, skulle den bygningsagkyndige have noteret i tilstandsrapporten, at der var anvendt forhøjelsesringe i gulvafløbet. Erstatningen blev fastsat til klagers selvrisko.



Såfremt den bygningssagkyndige ikke forholder sig til brugen af forhøjelsesringe, kan det konsekvenser ved såvel den tekniske revision som ved en klagesag.

Den bygningssagkyndige skal ved sin gennemgang være opmærksom på, om gulvafløbet er udført efter forskrifterne. Såfremt den bygningssagkyndige konstaterer, at der er anvendt "forhøjelsesringe", skal den bygningssagkyndige foretage en konkret vurdering af, hvorvidt anvendelsen af "forhøjelsesringe" medfører skader eller risiko for skader på øvrige bygningsdele.

Hvis den bygningssagkyndige i forbindelse med besigtigelsen af en ejendom konstaterer et gulvafløb, hvor der er brugt forhøjelsesringe, skal den bygningssagkyndige foretage en konkret vurdering af, om forholdet medfører en skadesrisiko på tilstødende bygningsdele. Ud fra denne vurdering skal den bygningssagkyndige så give forholdet den karakter, som matcher vurderingen af skadesrisikoen.

Uanset hvilken karakter den bygningssagkyndige kommer frem til, at forholdet skal have i tilstandsrapporten, er det vigtigt, at den bygningssagkyndige under noten giver en begrundelse for, hvorfor forholdet har fået den pågældende karakter.

6. Grov uagtsomhed og forældelse af krav imod den bygnings sagkyndige

Disciplinær- og klagenævnet har i 2013 behandlet flere sager, hvor klager gjorde gældende at forældelsesfristen skulle fraviges, idet klagerne var af den opfattelse, at den bygnings sagkyndige havde handlet groft uagtsomt.

Følgende fremgår af Bekendtgørelse **nr. 20 af 12/01/2011** om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige:

§ 9. En klage over en tilstandsrapport skal indgives for nævnet inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens datering. Det gælder dog ikke, hvis den bygnings sagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

I sagen **j.nr. 13034** var der den 21. marts 2013 indgivet klage over en tilstandsrapport udarbejdet i 2007. Det fremgik af klageskemaet, at ejendommen var overtaget af klager pr. 1. marts 2008. Da der var gået mere end 5 år fra overtagelsesdagen, til der blev klaget over tilstandsrapporten, afviste nævnet sagen med henvisning til § 9 i bekendtgørelsen.

Klager anmodede efterfølgende om genoptagelse. Som begrundelse for genoptagelsen blev det fra klagers side fremført, at den bygnings sagkyndige ikke havde fulgt vejledningen i Håndbogen for beskikkede bygnings sagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvilket måtte karakteriseres som groft uagtsomt, og at en fejlfri tilstandsrapport var det samme som en garanti.

Nævnet fandt, at klager ikke havde fremlagt dokumentation, der kunne sandsynliggøre, at den bygnings sagkyndige havde handlet groft uagtsomt. Videre fandt nævnet, at der ikke var holdepunkt for at antage, at en fejlfri tilstandsrapport kunne opfattes som en garanti fra den bygnings sagkyndiges side. Klagers anmodning om genoptagelse blev derfor afvist.

I sagen **j.nr. 13039** var der den 22. august 2013 klaget over en tilstandsrapport udarbejdet i 2006. Det fremgik af klageskemaet, at ejendommen var overtaget af klager pr. 1. november 2006. Klager havde i klageskemaet oplyst, at ejendommen var udlejet, hvilket var årsagen til, at der først blev klaget i 2013. Da der var gået mere end 5 år fra overtagelsesdagen, til der blev klaget over tilstandsrapporten, og da klager ikke havde sandsynliggjort, at den bygnings sagkyndige havde handlet groft uagtsomt afviste nævnet sagen med henvisning til § 9 i bekendtgørelsen.

Såfremt nævnet skal behandle en klage over en tilstandsrapport, der ifølge reglerne i § 9 er forældet, skal klager kunne dokumentere eller sandsynliggøre, at den bygnings sagkyndige enten har handlet groft uagtsomt, svigagtigt eller har givet en garanti for et længere tidsrum end forældelsesreglerne tilsiger. Nævnet har ikke kendskab til sager, hvor der er givet en sådan garanti, eller hvor det er gjort gældende, at den bygnings sagkyndige har handlet svigagtigt, så i praksis er det spørgsmålet om, hvorvidt der er handlet groft uagtsomt, der er relevant. Almindelig uagtsomhed er ikke tilstrækkelig. Der skal være udvist en betydelig uagtsomhed fra den bygnings sagkyndiges side, før uagtsomheden vil blive betragtet som grov. I den forbindelse kan forholdets karakter og konsekvenser for klageren også tillægges betydning. Det er således næppe sandsynligt, at det at den bygnings sagkyndige har overset et eller flere åbenlyse, men mindre alvorlige forhold, vil være tilstrækkeligt til, at nævnet statuerer, at der er udvist en grov uagtsomhed, som kan betinge en fravigelse af forældelsesreglen. Den 5-årige forældelse stiller i sig selv klager gunstigere end efter de almindelige forældelsesregler, hvor krav som udgangspunkt forældes efter 3 år, og der er derfor også et hensyn at tage til den

bygningssagkyndige, som skal tåle at blive mødt med et erstatningskrav efter mere end 5 år. Nævnet vil derfor også i forbindelse med afgørelse af, om forældelsesfristen skal fraviges, kunne tillægge det betydning, om klager har haft mulighed for eller anledning til at klage indenfor fristen.

7. Erhvervsdrivende klager

Disciplinær og klagenævnet har igen i 2013 behandlet sager om, hvorvidt en klager skulle betragtes som erhvervsdrivende, og dermed ikke kunne benytte sig af nævnet som klageinstans. Emnet er tidligere blevet behandlet af Ankenævnet for Huseftersyn i årsberetningen for 2006 under emnet "Erhvervsdrivende klager", hvoraf fremgår følgende:

Når Ankenævnet modtager klager – primært over forhold vedrørende sommerhuse – hvor det af sagens oplysninger fremgår, at huset anvendes til udlejning, undersøges dette nærmere, før der sker en realitetsbehandling af sagen. Ankenævnet anmoder som oftest klageren om at sende kopi af en evt. udlejningsaftale med et udlejningsbureau med henblik på en afklaring af, om sommerhuset står til disposition for udlejning hele året, eller om det er reserveret visse perioder til køber/klager selv, og i givet fald omfanget af disse perioder. Samtidig spørges klageren, om sommerhuset er erhvervet alene med henblik på udlejning.

Denne praksis benyttes fortsat af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

I **j.nr. 13076** var der klaget over den bygningsagkyndiges angivelse af restlevetiden på tagbelægningen, samt den bygningsagkyndiges forslag til reparation heraf. Ejendommen var et sommerhus. Klager havde overtaget ejendommen den 1. juni 2013 og havde den 2. juni 2013 indgået en formidlingsaftale med et udlejningsfirma om udlejning af sommerhuset.

Det fremgik af formidlingsaftalen, at klager havde rådighed over sommerhuset i 3 uger i løbet af året, men at klager skulle respektere, såfremt sommerhuset var udlejet af udlejningsfirmaet. Det fremgik videre af formidlingsaftalen, at udlejningsfirmaet var forpligtet til at udleje sommerhuset bedst muligt og eventuelt sænke prisen, hvis dette var nødvendigt.

Nævnet fandt i overensstemmelse med tidligere praksis, at ejendommen var erhvervet med henblik på udlejning, hvorfor nævnet afviste at behandle sagen med henvisning til bekendtgørelse om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige § 7, stk. 2, der er sålydende:

".. § 7, stk. 2 Klage over en tilstandsrapport jf. § 1, stk. 2, kan indgives af køberen eller sælgeren af ejendommen, som tilstandsrapporten vedrører. Klagen kan dog ikke indgives af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv..."

Klager anmodede i mail herefter om genoptagelse af klagesagen. Som begrundelse for genoptagelse henviste klager blandt andet til, at lejeindtægten blev beskattet som privatudlejning, at sommerhuset reelt faktisk kun havde været udlejet i under halvdelen af den periode, udlejningsfirmaet havde rådighed over dette, og at klager selv benyttede huset, når dette ikke er udlejet.

Der blev ved afgørelsen af sagen fra nævnets side, lagt afgørende vægt på, at der var tale om erhvervs-mæssig udlejning, idet udlejningsfirmaet de facto havde rådighed over sommerhuset og, at klager kun kunne benytte dette, når det ikke blev lejet ud.

I **j.nr. 13113** var der klaget over flere forhold ved ejendommen. På baggrund af oplysningerne i sagen anmodede nævnet klager om at oplyse, hvorvidt ejendommen var erhvervet med henblik på, at klager selv skulle bebo ejendommen, eller om den var købt med henblik på udlejning eller andet formål. Klager oplyste, at ejendommen var købt af klagers selskab med henblik på udlejning af ejendommen. Klager oplyste videre, at klager var ene-ejer af selskabet.

Nævnet fandt i overensstemmelse med tidligere praksis, at klager var erhvervsdrivende og afviste derfor at behandle sagen med henvisning til § 6, stk. 1 i nævnets forretningsorden, der er sålydende:

"..§ 6. Klage over tilstandsrapporter, jf. § 5, stk. 1, nr. 1 kan indgives mod den beskikkede bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten og indbringes af køberen eller sælgeren af den ejendom, tilstandsrapporten vedrører. Klage kan dog ikke indgives af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv.."

8. Statistik

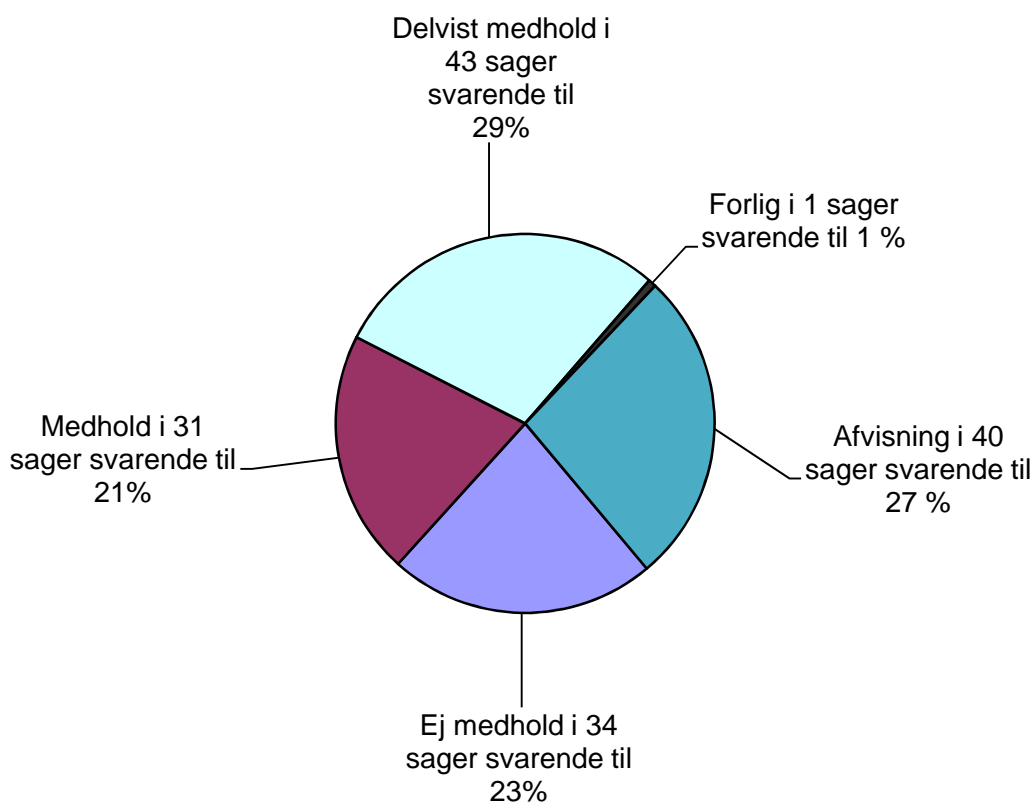
8.1 Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 160 klagersager i 2013, og nævnet afholdte 14 nævnsmøder. Der blev behandlet klagesager på 12 af møderne.

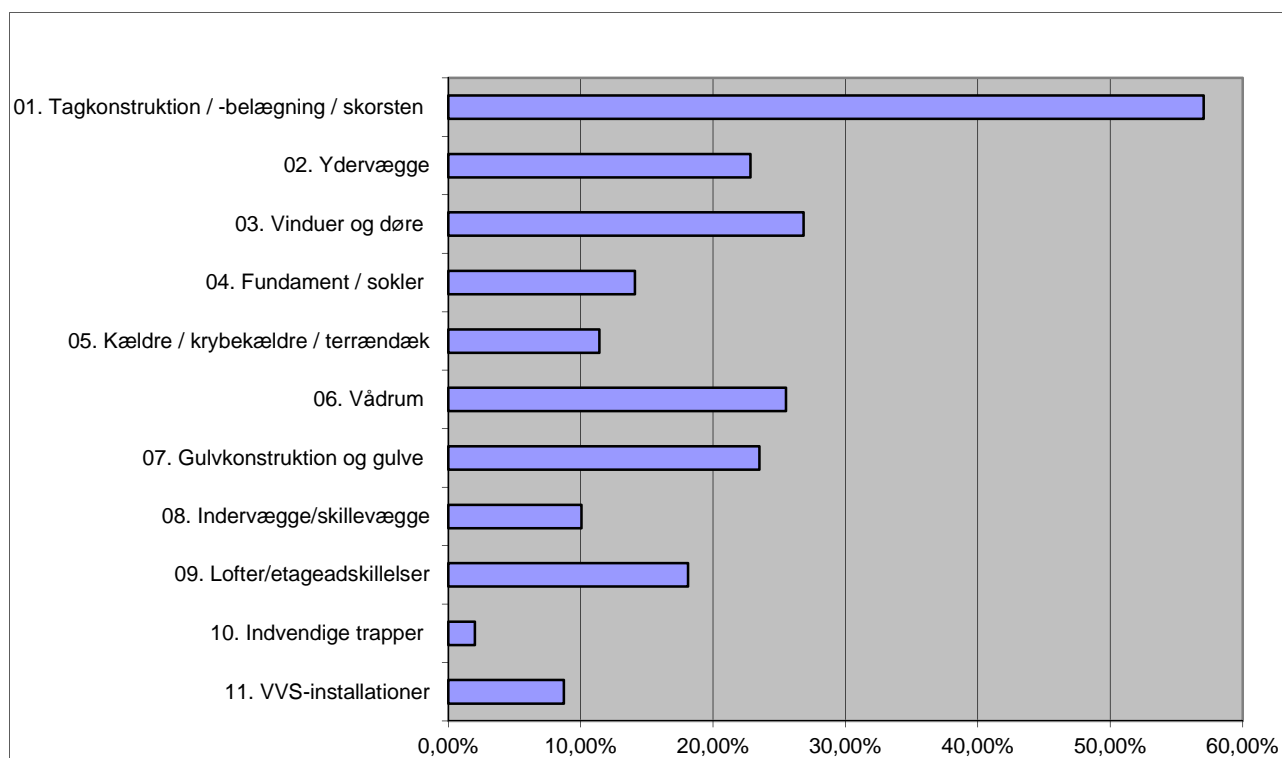
På de 12 møder, har nævnet truffet **149 afgørelser i klagesager.**

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

Oversigt over udfald af 149 klagesager afgjort i 2013 af Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige



Klager fordelt på bygningsdele i 2013



I 18 af klagesagerne gav sagen nævnet anledning til at overveje, om sagen skulle danne grundlag for en disciplinærsag, jf. forretningsordenens § 9, stk. 4.

8.2 Efterlevelse

I 8 sager afgjort af Disciplinær- og klagenævnet i 2013 har den bygnings-sagkyndige/dennes forsikringsselskab meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse under henvisning til Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen, § 11, nr. 12.

Som det fremgår af det første diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 74 sager ud af de 149 afgjorte sager i 2013. Sammenlignes det med, at den bygnings-sagkyndige/dennes forsikringsselskab i 8 sager afgjort i 2013 har meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse/ikke har fulgt afgørelsen, medfører det en efterlevelse på ca. 89 %.

Af de sager, hvor den bygnings-sagkyndige/dennes forsikringsselskab i 2013 har meddelt, at man ikke ønsker at følge/ikke har fulgt nævnets afgørelse er 4 p.t. indbragt for domstolene/fogedretten.

Der er nævnet bekendt i 2013 afsagt dom i 4 sager og indgået retsforlig i 2 sager, der tidligere er afgjort af nævnet.

8.3 Erstatningens størrelse

Den gennemsnitlige erstatning for sager afgjort i 2013, hvor klager fik helt eller delvist medhold, var ca. 29.850 kr.

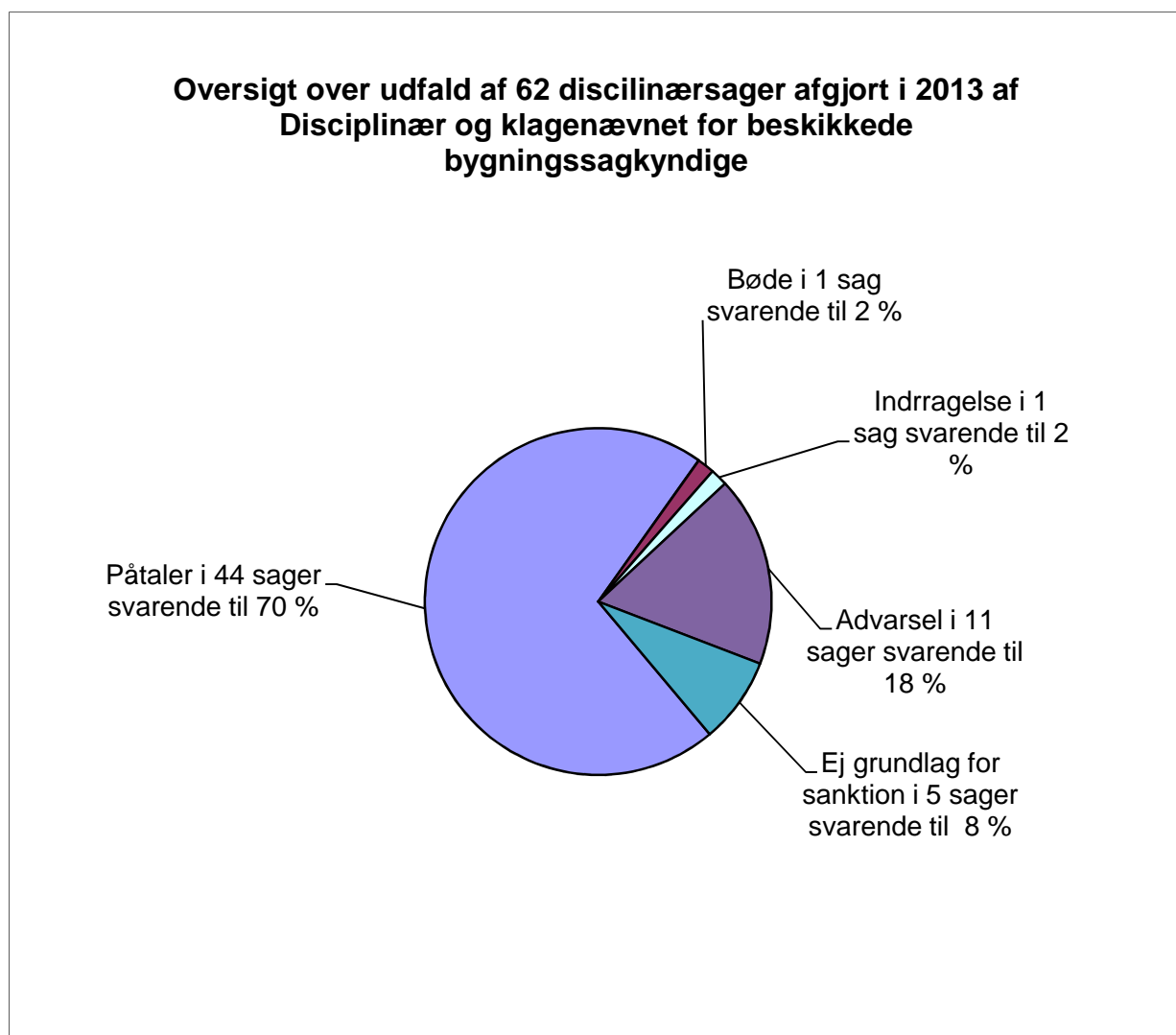
8.4 Sagsbehandlingstiden

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2013 ca. 4,5 måneder. Ligeledes var den gennemsnitlige sagsbehandlingstid af disciplinærsagerne behandlet af nævnet ca. 4,5 måneder.

8.5 Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2013 afgørelse i **62 disciplinærsager.**

Nedenstående diagram illustrerer udfaldet af disse sager.



Der blev foretaget administrativ kontrol i 2.525 sager i 2013.

Der blev påbegyndt teknisk revision af 262 sager i 2013.

9. Oversigt over emner behandlet i tidligere årsberetninger for såvel Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige og det tidligere Ankenævnet for Huseftersyn

Årsberetningerne 2000-2009 er udgivet af det tidligere Ankenævn for Huseftersyn, der alene behandlede klagesager.

Årsberetningerne 2011 og frem udgives af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

Vi gør opmærksom på, at der i enkelte tilfælde kan være foretaget eller vil blive foretaget ændring i nævnets praksis i forhold til det i materialet anførte.

Årsberetningen for 2000/2001

Syn og skøn	s. 8
Diverse "tillæg" m.m. ikke omfattet af Ankenævnets kompetence	s.10
Advokaters medvirken i Ankenævnets sager	s. 11
Ankenævnets mindsteværdigrænse	s. 12
Klager er sælger	s.15
Foreløbige afgørelser	s.17
Nedslidte tage	s. 18
Samspillet mellem Ankenævnet og Sekretariatet for Huseftersynsordningen	s. 20

Årsberetningen for 2002

"Tillæg" til tilstandsrapporten ikke omfattet af Ankenævnets kompetence	s. 6
Forligsforslag stillet af nævnet	s. 8
Den bygningsagkyndiges anvendelse af noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner m.v.	s. 9
Forskellig karaktergivning i tilstandsrapporter på samme ejendom	s. 11
Samspillet mellem ejerskifteforsikringen og Ankenævnet	s. 12
Krav mod afdøde bygningsagkyndige	s. 14
Syn og skøn ved Ankenævnet for Huseftersyn og domstolene	s. 15
Utilgængelige bygningsdele	s. 17

Årsberetningen for 2003

"Tillæg" til tilstandsrapporten ikke omfattet af Ankenævnets kompetence	s. 8
Nedslidte tage	s. 10
Bygningssagkyndiges deltagelse i syn og skøn ved Ankenævnet for Huseftersyn	s. 12
Når Ankenævnet pålægger den bygningssagkyndige syns- og skønsomkostninger i sager hvor mindstegrænsen har fundet anvendelse	s. 13
Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse i sag behandlet af Ankenævnet for Forsikring	s. 14
Nedtoning af karakterskalaen	s.16

Årsberetningen for 2004

Bevissikring	s. 11
Skønserklæring fra Ankenævnet i forhold til skønserklæring i forbindelse med retssag	s.14
Omkostningsfordeling ved tilbagekaldelse af klagen efter at der er afholdt syn og skøn	s. 16
Generelle eller specifikke forbehold	s. 18
Når de påklagede forhold er omtalt i købsaftalen	s. 20
Kan en andelsforening klage over en tilstandsrapport	s. 21
Kan en køber gøre krav gældende mod en bygningssagkyndig, når der er tale om en ugyldig rapport	s. 21
Klager der har købt eller solgt ejendommen som led i sit erhverv, skal betragtes som en erhvervsdrivende	s. 22

Årsberetningen for 2005

Samspillet mellem husforsikringen og Ankenævnets sagsbehandling	s. 8
Klagers risiko for at blive pålagt omkostninger til syn og skøn, når klager ikke i det væsentlige får medhold	s. 10
Skønserklæringer, der allerede er udarbejdet i retligt regi, kan anvendes under sagsbehandlingen ved nævnet og senere lægges til grund ved afgørelsen, såfremt en række særlige krav er opfyldt	s. 11

Nævnet kan ikke pålægge den bygnings sagkyndige at betale erstatning i en sag, hvor kravet alene baserer sig på utilfredshed med ejerskifteforsikringens erstatningsopgørelse s. 11

Forlig om de påklagede forhold med ejerskifteforsikringen s. 12

Årsberetningen for 2006

Forældelse af erstatningskrav mod den bygnings sagkyndige s. 7

Erhvervsdrivende klagere s.9

Passivitet s. 10

Ejendommen er solgt på ny – tab s. 12

Dækning af udgifter til rådgiver for klager s. 12

Årsberetningen for 2007

Redningsåbninger s. 9

Brusenicher s. 13

Gulv afløb s. 18

Ulovlige elinstallationer s. 24

Sætningsskader s. 30

Ikke tilgængelige tilstandsrapporter s. 32

Statistik s. 33

Årsberetningen for 2008

Tegloverliggere s. 7

Taghældninger s. 13

Afstandsliister og fodblik s. 15

Klager er sælger – Forbehold - Ansvarsfraskrivelse – Honorarfortabelse s. 21

Moms af erstatningsbeløb s. 22

Årsberetningen for 2009

Principiel dom fra Østre Landsret vedrørende fordeling af syns- og skønsomkostninger	s. 7
Omkostninger afholdt til udarbejdelse af syns- og skønserklæring i retsligt regi	s. 11
Oplysninger til ejerskifteforsikringen om bygningskonstruktioner	s.13
Praksis vedrørende stråtage	s. 17
Funktionsafprøvning af installationer	s. 23
Den bygningsagkyndiges deltagelse i syn og skøn	s. 25
Utætheder i etageadskillelse mellem badeværelse på 1. sal og Stueetagen	s. 27

Årsberetningen for 2011

Undtagelse af sekundære bygninger	s.9
-----------------------------------	-----

Årsberetningen for 2012

Undtagelse af sekundære bygninger	s. 9
Udluftning i badeværelser	s. 11
Gulvafløb	s. 12
Forkyndelse af nævnets afgørelse	s. 16
Forældelse	s. 14