

Årsberetning 2017

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

Indhold

Formandens beretning.....	2
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige	3
1.1. Nævnets baggrund.....	3
1.2. Om nævnet	3
1.3. Nævnets medlemmer	4
1.3.1. Formand	4
1.3.2. Repræsentanter for forbrugerne.....	4
1.3.3. Repræsentanter for erhvervet	4
1.3.4. Personer med særlig kendskab til huseftersynsordningen	4
1.4. Sekretariatets aktiviteter	5
2. Statistik	6
2.1. Klagesagerne	6
2.1.1. Efterlevelse	7
2.1.2. Sagsbehandlingstiden.....	7
2.2. Disciplinærsagerne.....	8
3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter.....	8
3.1. Administrativ kontrol	8
3.2. Teknisk revision	9
4. Sager af særlig interesse i 2017	10
4.1. Retsfortabende passivitet	10
4.2. Fradrag for forbedring	11
4.2.1. Sondringen mellem reparation og udskiftning	12
4.2.2. Forbedringsfradrag ved nævnet i forhold til ejerskifteforsikringsafskrivning	12
4.2.3. Sammenfatning.....	12
4.3. Formalitetsfejl.....	13

Formandens beretning

Disciplinær- og klagenævnets årsrapport for 2017 er struktureret som de tidligere årsrapporter med henblik på at give læseren en kort sammenfattende information om nævnets virke og belyse udvalgte problemstillinger i forbindelse hermed. I denne årsberetning er der et indlæg om på hvilken måde klagers passivitet kan påvirke klagers ret til at gøre sit krav gældende. Der er også et indlæg om, hvorledes erstatningens størrelse beregnes, hvis udbedringen af en skade betyder, at ejendommen tilføres en værdi, som er større end den, en almindelig reparation af skaden ville indebære. Endelig er der et indlæg, som belyser nævnets praksis i forbindelse med såkaldte formalitetsfejl, hvilket navnlig har praktisk betydning i de tilfælde, hvor tagets forventede restlevetid ud fra et tabelopslag er forkert angivet i tilstandsrapporten.

Af afsnit 2 vedrørende klagesager fremgår, at behandlingen af disse sager i 2017 i alt væsentligt har været som i de foregående år, både hvad angår antallet af sager, den gennemsnitlige sagsbehandlingstid og udfaldet af afgørelserne for så vidt angår spørgsmålet om, i hvor mange sager, der er givet klager delvist medhold. Heller ikke for så vidt angår efterlevelseshæftningen, er der nogen nævneværdig ændring.

I 2017 fik klagerne helt medhold i 9 % af klagerne. I 2016 var det 11 % og de foregående år omkring 20 %. De fleste af klagesagerne drejer sig om flere forhold, og det er sædvanligt, at klager ikke får medhold i alle klagepunkter, og ofte skyldes det, at omkostningerne til udbedring af forholdet falder under den økonomiske mindstegrænse, nævnet anvender. Hvis omkostningerne til udbedring af skaden er mindre end 5.000 – 8.000 kr. efter fradrag for forbedring, vil den bygnings sagkyndige som udgangspunkt ikke blive pålagt at betale erstatning, og klager vil skulle betale en del af skønsmkostningerne. Navnlig dette spørgsmål om mindstegrænsen kan efter min opfattelse forklare, at andelen af sager, hvor der gives fuldt medhold, er faldet til 9 %, idet det er min fornemmelse, at antallet af klagesager, hvori der også klages over bagatelagte forhold, er blevet noget større.

For så vidt angår nævnets behandling af disciplinærsager, er der derimod sket en markant udvikling. I 2013 behandlede nævnet 62 disciplinærsager. I 2014 behandlede det 23 sager, i 2015 behandlede det 18 sager, og i 2016 var antallet 17. Som det kan ses i rapportens afsnit 3, har nævnet i 2017 behandlet 3 sager. Den ene af disse var en afvisning af en anmodning fra en forbruger om at indlede en sag, og de to andre var baseret på resultatet af klagesager. Nævnet har i 2017 således ikke behandlet nogen disciplinærsager baseret på sekretariatets administrative kontrol eller tekniske revision.

Som det fremgår af afsnittet, er der i 2017 gennemført en kontrol og revision, som ikke i sig selv kan begrunde denne markante nedgang i antallet af sager for nævnet. Kontrollen viser, at der stadig er mange tilstandsrapporter, som er kritisable, men der var i 2017 ingen af dem, som blev kontrolleret, der var så fejlbehæftede, at det kunne give grundlag for at rejse en disciplinærsag for nævnet. Dette er i sig selv en positiv udvikling. Man kan håbe, at denne positive udvikling vil fortsætte fremover. Det vil tiden vise.

Norman E. Cleaver
Formand

1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

1.1. Nævnets baggrund

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

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

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

1.2. Om nævnet

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

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

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

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

I disciplinærsagerne kan nævnet 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 21. december 2010.

1.3. Nævnets medlemmer

1.3.1. Formand

Landsdommer Norman E. Cleaver

1.3.2. Repræsentanter for forbrugerne

Ingeniør Helen Amundsen

Rådsmedlem Jan Howardy

Suppleanter:

Seniorjurist Tina Dhanda Kalsi

1.3.3. Repræsentanter for erhvervet

Cand.jur. Karina Lindequist

Arkitekt MAA Claus P. Seidel

Suppleanter:

Cand.jur. Marlene Askholm

Bygningssagkyndig Michael Madsen

1.3.4. Personer med særlig kendskab til huseftersynsordningen

Seniorforsker og civilingeniør Eva Møller

Advokat Henrik Høpner

Suppleanter:

Instituddirektør Niels-Jørgen Aagaard

Advokat Tina Bach

1.4. Sekretariatets aktiviteter

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

Endvidere varetager sekretariatet den administrative kontrol af tilstandsrapporterne, den tekniske revision af rapportererne 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 mv.
- Undervisning på de obligatoriske info-møder for de bygningssagkyndige
- Arbejde omkring nyt journaliseringssystem til klagesagerne
- Deltagelse i etableringen af Nævnenes Hus

2. Statistik

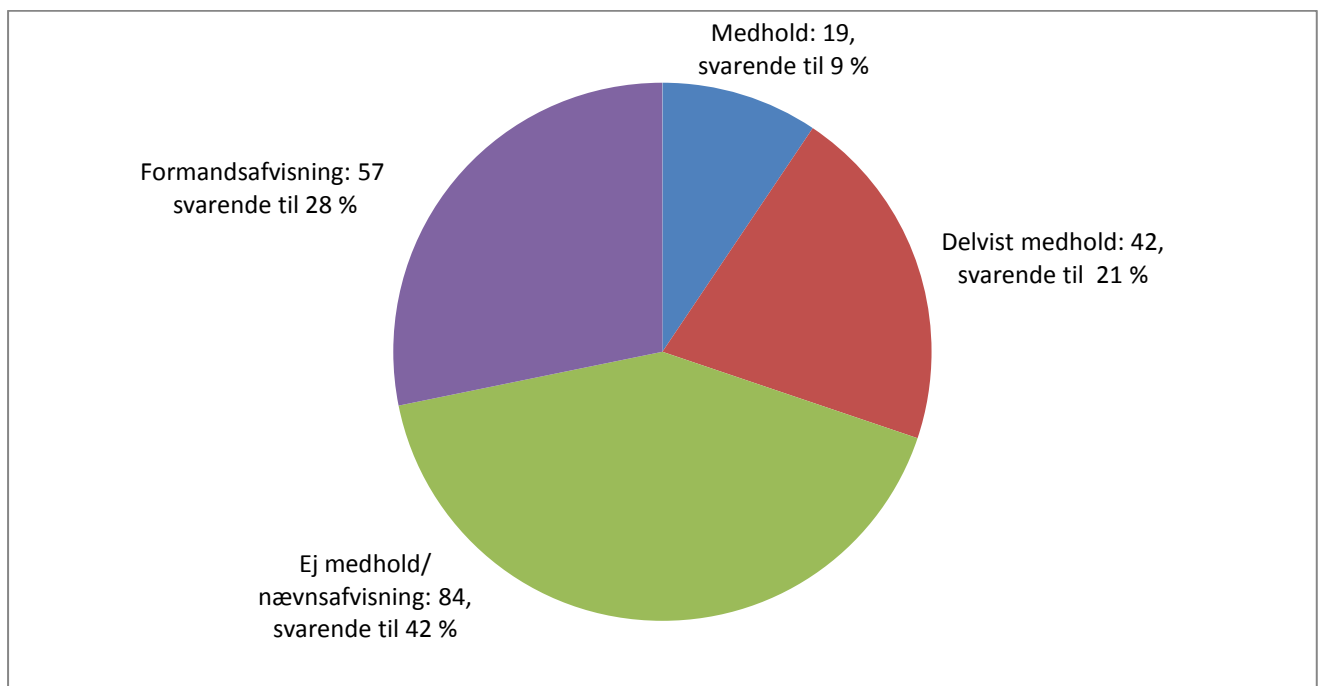
2.1. Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 163 klagesager samt 9 aktindsigtssager i 2017.

Nævnet har i 2017 afholdt 8 nævnsmøder, hvori der er truffet 145 afgørelser i klagesager. Derudover er 57 sager afgjort af formanden uden for nævnsbehandling. Formandsafgørelserne bliver forelagt nævnet til orientering på nævnsmøderne. Disse sager er helt overvejende sager, som på baggrund af nævnets praksis ikke medfører tvivl om sagens udfald, hvorfor formanden er delegeret kompetence fra nævnet til at afgøre disse uden egentlig nævnsbehandling. Det drejer sig f.eks. om sager vedrørende forældelse, sager hvor de påklagede forhold er udbedrede eller genoptagelses-anmodninger, hvor parten ikke fremkommer med nye oplysninger i forbindelse med anmodningen.

Nedenstående diagram illustrerer, hvorledes disse afgørelser har fordelt sig i forhold til udfaldet.

202 afgjorte klagesager i 2017



I 5 af klagesagerne gav bruttoudbedringsomkostninger til udbedring nævnet anledning til at overveje, om sagen skulle danne grundlag for en disciplinærsag, jf. forretningsordenens § 9, stk. 4.

Ud over de af nævnet afgjorte sager, er der indgået forlig i 8 klagesager i 2017, samt 7 tilfælde, hvor klageren har trukket sin klagesag tilbage efter oprettelsen.

Der er i en tidligere afgørelse fra nævnet indgået forlig under en retssag efter landsrettens tilkendegivelse. Det drejer sig om j.nr. 14112.

2.1.1. Efterlevelse

I 6 sager afgjort af Disciplinær- og klagenævnet i 2017 har den bygnings sagkyndige enten ikke opfyldt nævnets afgørelse eller meddelt, at han ikke vil følge afgørelsen under henvisning til Bekendtgørelse om beskikkelse af bygnings sagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, § 11, nr. 14.

Som det fremgår af ovenstående diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 61 sager ud af de 202 afgjorte sager i 2017. Sammenlignes det med, at den bygnings sagkyndige i 4 sager afgjort i 2017 har meddelt, at han ikke vil følge nævnets afgørelse, og i 2 sager ikke har fulgt afgørelsen uden at give nævnet meddelelse herom inden for fristen, medfører det en efterlevelse på ca. 90 %.

I de 2 sager, hvor den bygnings sagkyndige har undladt at meddele, at han ikke vil følge afgørelsen, men heller ikke har opfyldt afgørelsen inden for fristen på 30 dage fra forkyndelsen, har klagerne efter anmodning modtaget erklæring fra nævnet til brug for tvangsfuldbyrdelse ved fogedretten, jf. forbrugerklagelovens §§ 32-34.

2.1.2. Sagsbehandlingstiden

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var i 2017 5,3 måneder. Udflytningen af klagenævnets sekretariat har således ikke medført den forventede stigning i sagsbehandlingstiden, som dog er kommet til udtryk for den samlede sagsbehandlingstid for 2016, der ved endelig opgørelse har vist sig at være 6,2 måneder.

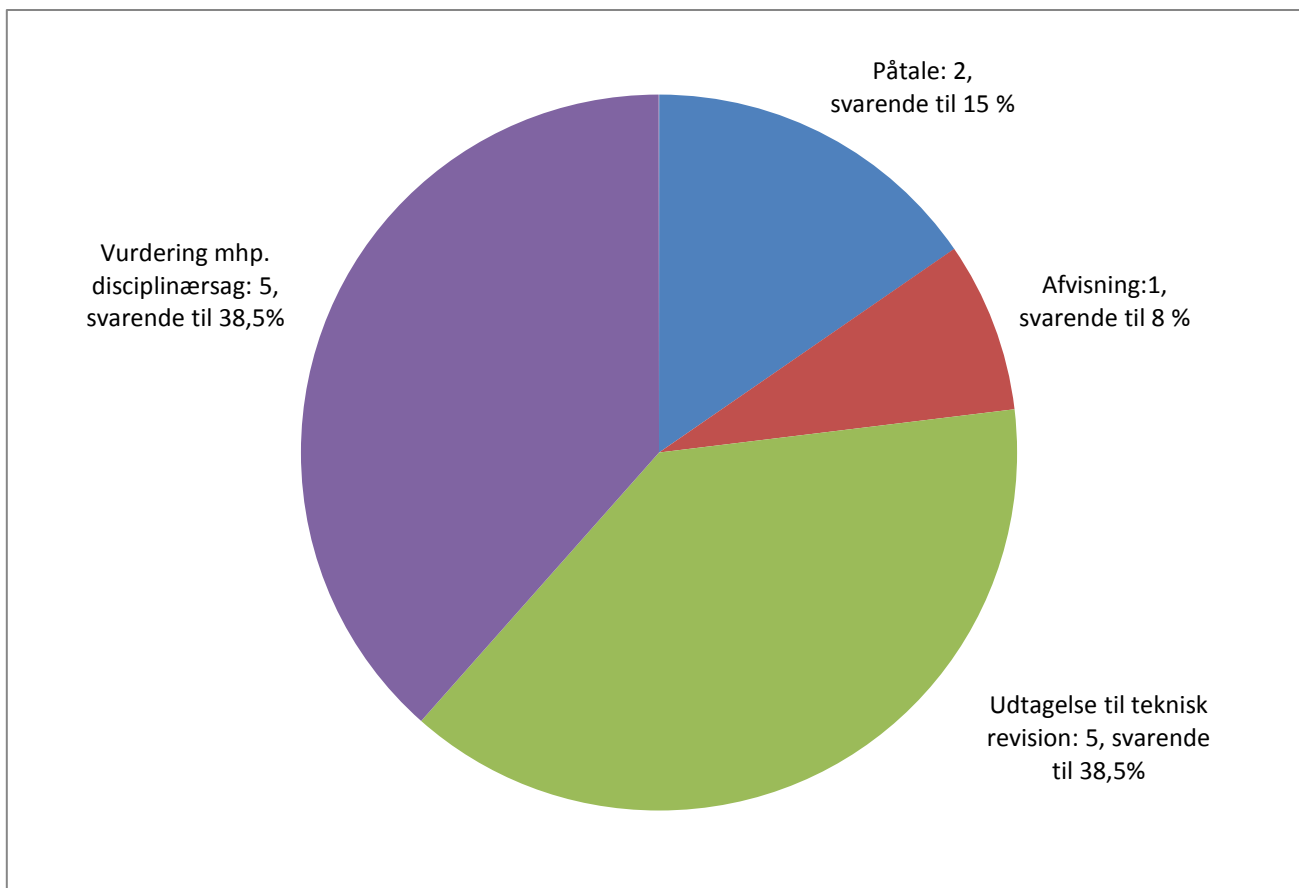
Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid på klagesagerne var samlet i 2015 5,5 måneder og i 2014 var den 5,3 måneder. Nævnet er meget opmærksomt på, at det for alle parter er vigtigt, at sagerne behandles hurtigst muligt, men under den sagsbehandlingsform, som nævnet er underlagt, hvor der bl.a. skal udmeldes syn- og skøn og forsikringsforholdene skal afklares, er det næppe realistisk, at komme væsentligt under en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 5 måneder.

Udflytningen af nævnets sekretariat fra hovedstaden til Nævnenes Hus i Viborg har ikke medført en nedgang i antallet af klagesager behandlet i 2017 i forhold til året før, hvor nævnet ligeledes afgjorde 202 klagesager.

2.2. Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2017 afgørelse i 3 disciplinærsager, hvoraf den ene var en anmodning om at indlede en disciplinærsag, som ikke blev taget til følge af nævnet.

Nedenstående diagram illustrerer udfaldet af disciplinærsager samt de klagesager, som har medført hhv. teknisk revision og de klagesager, hvor nævnet efterfølgende vurderer, om der skal rejses disciplinærsager.



3. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter

3.1. Administrativ kontrol

Administrativ kontrol indebærer, at den enkelte bygningsagkyndige får gennemgået de tre seneste (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 2017 har sekretariatet gennemført administrative kontroller af 1509 tilstandsrapporter, hvilket er mindre end de seneste år. Kontrollerne viser, at udviklingstendensen gennem de seneste år fortsætter, idet stadig færre bygningsagkyndige har problemer med at efterleve det formelle regelgrundlag for at udarbejde tilstandsrapporter.

3.2. Teknisk revision

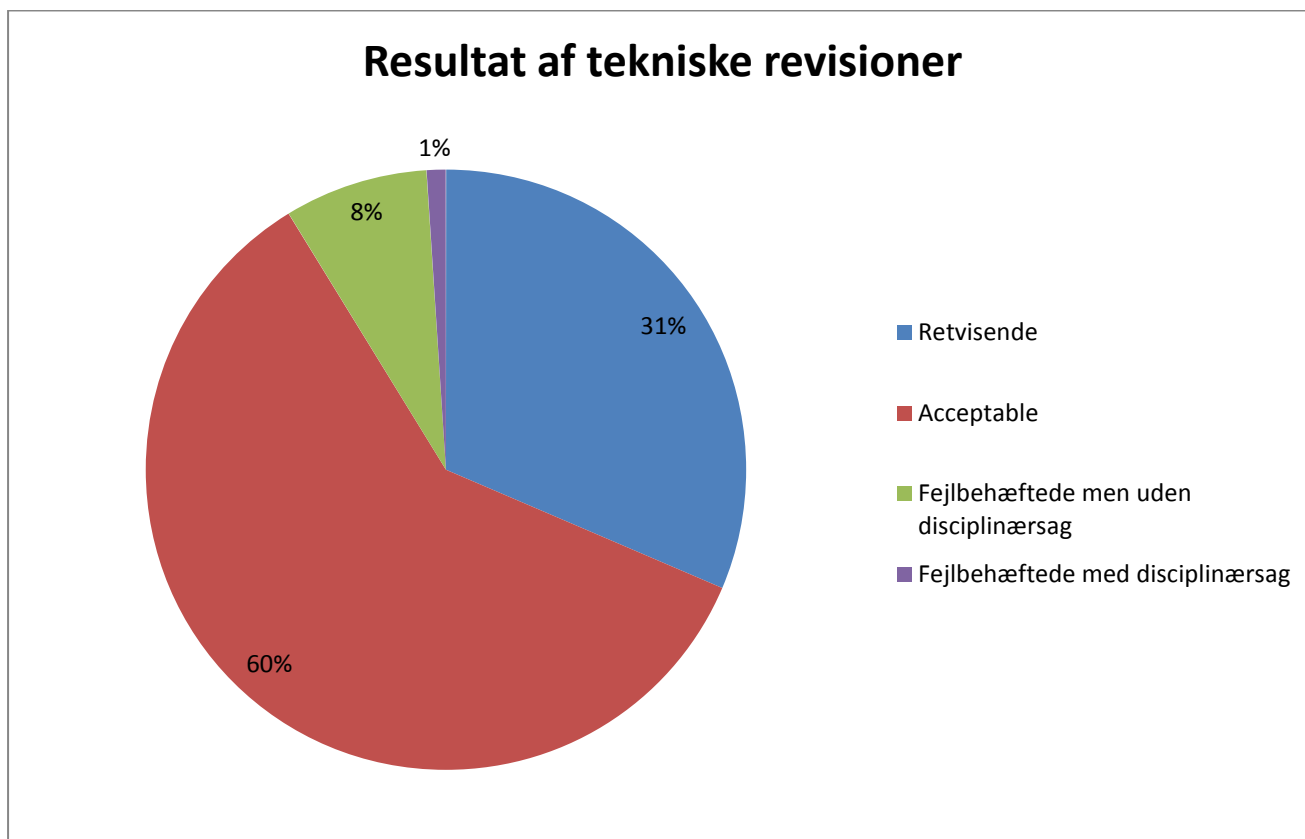
Der er i 2017 påbegyndt 252 tekniske revisioner, hvilket er lidt flere end i 2016. Denne stigning afspejler, at der har været flere bygningssagkyndige, hvis tilstandsrapporter falder ind under kriterierne om risiko og væsentlighed for udtagelse til teknisk revision.

I 2017 er der afsluttet 194 tekniske revisioner, hvor af 61 rapporter var retvisende, 116 rapporter var acceptable, 15 rapporter var fejlbehæftede og kun 2 rapporter var fejlbehæftet i sådan et omfang, at det gav grundlag for en disciplinærsag. Disse sager er indstillet til behandling i nævnet og afgjort med 2 påtaler.

I 2016 blev samlet rejst 17 disciplinærsager for nævnet, hvor der i 2017 kun er rejst 2 disciplinærsager. Dette fald kan tyde på, at kvaliteten af tilstandsrapporten er blevet bedre.

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

Samtlige nævnsbehandlede fejlangivelser er tilgængelige for alle bygningssagkyndige i referencearkivet på www.herev.dk, der er nævnets digitaliserede sagsbehandlingsprogram.



4. Sager af særlig interesse i 2017

4.1. Retsfortabende passivitet

Nævnet har tidligere i årsberetningen for 2006 behandlet emnet "passivitet".

Det er normalt en betingelse for at bevare adgangen til at gøre et krav gældende, at man reklamerer inden rimelig tid efter, at man er eller burde være blevet bekendt med et eventuelt krav. Klager må således reklamere inden for en rimelig tidsfrist over for den bygnings sagkyndige, hvis han/hun mener, at der er tale om en fejl/forsømmelse ved tilstandsrapporten.

Et erstatningskrav kan endvidere falde bort som følge af den almindelige grundsætning i dansk ret om passivitet. Passivitet forudsætter typisk, at man tidligere har rettet kravet mod – for nævnets vedkommende – den bygnings sagkyndige, der har svaret (afvist) kravet over for klager, og at klager herefter ikke følger op på svaret (afvisningen).

Nævnet har i 2017 behandlet følgende sager vedrørende retsfortabende passivitet:

J. nr. 16167 vedrørte klage over en tilstandsrapport udarbejdet i april 2012. Klager indsendte klagen til nævnet i november 2016. Klager havde i en mail til nævnet oplyst, at klager allerede i 2013 blev bekendt med ét af de påklagede forhold i forbindelse med en retssag mod sælger. Nævnet udtalte herefter: *"Henset til ovennævnte oplysninger finder nævnet, at klager ved først at klage over tilstandsrapporten den 1. november 2016 har udvist en sådan passivitet, at der efter nævnets vurdering ikke nu kan gøres et erstatningskrav gældende overfor den bygnings sagkyndige. Den bygnings sagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig."*

I j.nr. 16184 blev der klaget over en tilstandsrapport udarbejdet i juni 2011. Klager oplyste i forbindelse med sagen, at klager allerede blev opmærksom på det påklagede forhold i forbindelse med overtagelsen af ejendommen den 1. marts 2012. I april 2015 meldte klager forholdet til ejerskifteforsikringen, som traf afgørelse i sagen i august 2015. Klager anmeldte herefter kravet overfor den bygnings sagkyndige i februar 2016, og indsendte klagen til nævnet i november 2016. Fra det tidspunkt, hvor klager blev bevidst om forholdet og frem til indgivelse af klagen til nævnet, var der således forløbet ca. 4 år og 8 måneder. Nævnet fandt, at den bygnings sagkyndige burde have beskrevet det påklagede forhold i tilstandsrapporten, men under henvisning til det beskrevne tidsforløb, udtalte nævnet: *"Under disse omstændigheder findes klager at have udvist en sådan passivitet, at klager ikke nu kan få medhold i sit krav. Den bygnings sagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig."*

I j.nr. 16161 fandt nævnet, at den bygnings sagkyndige for så vidt angik tre af de påklagede forhold ikke var erstatningsansvarlig, idet klager havde udvist retsfortabende passivitet. Den påklagede tilstandsrapport var udarbejdet i marts 2012, og klager overtog ejendommen i juni 2012. Klagen blev indgivet til nævnet i oktober 2016, dvs. mere end 4 år efter overtagelsesdatoen. Nævnet udtalte i den forbindelse: *"Under disse omstændigheder finder nævnet, at klager har udvist en sådan passivitet, at klager har fortabt sin ret til at rejse krav mod den bygnings sagkyndige. Den bygnings sagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig i disse forhold."*

I j.nr. 17126 var der mellem indsendelsen af klagen og udfærdigelsen af tilstandsrapporten forløbet 5 år. Der var forløbet 4,5 år fra klagers overtagelse af ejendommen. Under disse omstændigheder fandt nævnet, at klager, såfremt forholdet kunne konstateres, da den bygningsagkyndige gennemgik ejendommen, havde udvist en sådan passivitet, at klager havde fortabt retten til at rejse krav mod den bygningsagkyndige ved nævnet.

Sagen blev derfor afvist som uegnet til behandling i nævnet, jf. § 10, stk. 3 i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

4.2. Fradrag for forbedring

Nævnet kan tilkende klagerer erstatning, såfremt den bygningsagkyndige har handlet ansvarspådragende i udarbejdelsen af en tilstandsrapport, og derved har påført klager et økonomisk tab. Der kan kræves erstatning for skadelidtes tab, der i almindelighed forstås som dækning af udgiften til udbedring af den skade eller mangel som den bygningsagkyndige burde have registreret i tilstandsrapporten. Ikke sjældent betyder udbedringen, at ejendommen tilføres en værdi. Typisk fordi noget gammelt erstattes med noget nyt. På den måde får klager en "bedre ejendom", end han havde en berettiget forventning om. Den værdi, som forbedringen udgør, fratrækkes i erstatningsbeløbet. Fradrag for forbedringer betyder, at klager skal have erstatning for sit reelle økonomiske tab, men heller ikke mere end det, idet klager ikke skal opnå en berigelse ved erstatningsopgørelsen.

Forbedring ved udbedring af et forhold vurderes for hvert enkelt klagepunkt af den skønsmand, som nævnet har udmeldt til den pågældende sag, men nævnet foretager en selvstændig vurdering, og det er ikke forpligtet til at følge skønsmandens vurdering af forbedringsandelen.

Erstatningen udgør herefter det vurderede udbedringsbeløb fratrukket forbedringsandelen.

Forbedringsandelen kan være fra 0 – 100 %. En forbedring på 100 % vil medføre, at klager ikke har et erstatningsberettiget tab.

I j.nr. 16200 havde klager bl.a. påklaget, at den bygningsagkyndige ikke havde registreret, at der manglede en gangbro i tagrummet, som hindrede inspektion heraf. Skønsmanden fandt, at en udbedring af forholdet, dvs. opførelse af gangbro i tagrummet, ville medføre en 100 % forbedring for klager, eftersom der ikke eksisterede en gangbro ved handlens indgåelse. Nævnet tiltrådte skønsmandens vurdering heraf med følgende begrundelse:

"Vedrørende klagepunkt 7 bemærker nævnet, at udgifterne til udbedring af forholdet efter fradrag for forbedringer medfører, at klager ikke har lidt et tab. Den bygningsagkyndige er derfor ikke erstatningspligtig."

I j.nr. 17056 fandt nævnet, at den bygningsagkyndige burde have registreret de utætte zinktagrender i tilstandsrapporten, hvor den bygningsagkyndige blev fundet erstatningsansvarlig. Ejendommen var fra 1964 og tagrenderne var de originale fra husets opførelse, ifølge skønsrapporten. Skønsmanden vurderede, at en udbedring ville medføre en forbedringsandel på 50 % af udbedringsbeløbet, som blev vurderet til 37.500,- kr. inkl. rullestillads af skønsmanden. Nævnet fastsatte imidlertid erstatningen skønsmæssigt til 10.000,- kr. efter fradrag for forbedring, da forbedringen vurderedes højere end det af skønsmanden fastsatte.

I j.nr. 17020 fandt nævnet, at den bygnings sagkyndige burde have registreret den manglende inddækning mellem tagplader og vindskeder i tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderede udbedringsudgifterne til 10.000,- kr. med en forbedringsandel på 20 % i form af den reducerede vedligeholdelse som en udbedring ville medføre. Nævnet afgjorde forholdet i overensstemmelse med skønsmandens vurdering.

Udtjente bygningsdele vil oftest have en restværdi, selvom den forventede levetid er udløbet. Denne vil dog kun undtagelsesvist overstige 20 % af udbedringsomkostningerne.

4.2.1. Sondringen mellem reparation og udskiftning

Hvis nævnet vurderer, at udbedring af et forhold kan ske ved reparation, vil der som udgangspunkt ikke være tale om en forbedring i forbindelse hermed. Der kan dog være tale om en levetidsforbedring eller nedsat behov for vedligeholdelse for den pågældende bygningsdel efter reparationen, således at en forbedringsandel herfor kan blive fradraget i erstatningsbeløbet.

Hvis nævnet vurderer, at udbedring af et forhold ikke kan ske ved reparation, men kræver en udskiftning, vil der som udgangspunkt blive fradraget forbedringsandel herfor i udbedringsbeløbet og dermed erstatningen. Det kan dog forekomme, at en udskiftning konkret ikke vil medføre en forbedring for klager, hvorefter der ikke vil blive fradraget forbedringsandel i erstatningsbeløbet.

Spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om reparation eller udskiftning beror på en konkret vurdering, og der kan ikke defineres en skarp sondring mellem de to former for udbedring. Udskiftning af tagsten kan således anses for en udskiftning af de enkelte tagsten, men også anskues som en reparation af taget som helhed. Hvis alle tagsten udskiftes, anses det ikke for en reparation. Hvorvidt der vil være forbedringer ved udbedring af et forhold, vil derfor altid komme an på en individuel og konkret vurdering.

4.2.2. Forbedringsfradrag ved nævnet i forhold til ejerskifteforsikringsafskrivning

Nævnets praksis ved beregning af forbedringsandelen, svarer ikke altid til den afskrivning, som ejerskifteforsikringen foretager. Forsikringsselskaberne foretager en tabelmæssig afskrivning, hvorimod nævnet som nævnt foretager en skønsmæssig afskrivning, hvor det altid beror på et konkret skøn, herunder om dele af omkostningerne ved udbedring skal holdes uden for fradragdelen. Eksempelvis vil nævnet som hovedregel ikke foretage fradrag i udgifter til anvendelse af stillads.

4.2.3. Sammenfatning

Nævnets praksis kan sammenfattes således, at der i erstatningsopgørelsen foretages et fradrag for værdien af den forbedring, som en udbedring af fejl og mangler vil tilføre ejendommen. Forbedringen kan være udtryk for forlænget restlevetid, reduceret vedligeholdelse eller øvrige forhold, som bringer ejendommen i en stand, som er bedre end den, klager har haft en berettiget forventning om, at ejendommen ville være i.

4.3. Formalitetsfejl

Nævnet har i 2017 i 4 sager afvist, at den bygnings sagkyndige har handlet ansvarspådragende, som følge af en formalitetsfejl i tilstandsrapporten, der ikke i sig selv medfører erstatningsansvar. En fejlangivelse af tagets restlevetid, som skal bero på et tabelopslag ud fra tagets materialer samt opførelsesår, vil ikke i sig selv medføre, at den bygnings sagkyndige pålægges erstatningsansvar. Begrundelsen herfor er, at der ikke foreligger en konkret vurdering af tagets tilstand fra den bygnings sagkyndiges side. Såfremt taget har skader, eller har en tilstand som udgør risici for følgeskader, skal dette nævnes særskilt i tilstandsrapporten vedrørende taget.

I j.nr. 16169 angik klagen alene fejlangivelse af tagets restlevetid. Nævnet fandt ikke, at det var sandsynliggjort, at der på besigtigelsestidspunktet var forhold på taget, som skulle være anført i tilstandsrapporten. Herefter bemærkede nævnet følgende: *"Registreringen af tagets restlevetid som 10 år eller mere er en fejlangivelse af den bygnings sagkyndige, der burde have anført levetiden 5-10 år, men det er alene formalitetsfejl, som ikke er omfattet af skadesbegrebet i huseftersynsordningen. Den bygnings sagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig."*

I j.nr. 16085 var der i det første af 3 forhold klaget over, at undertaget ikke var beskrevet i rapporten, og at restlevetiden var vurderet forkert. Vedrørende undertaget fandt nævnet, at den bygnings sagkyndige havde taget et klart forbehold for besigtigelsen heraf. Herefter anførtes: *"Nævnet bemærker i den forbindelse, at tilstandsrapporten skal registrere skader eller risiko for skader, og at eventuel fejlangivelse af tagets restlevetid er en formalitetsfejl, som ikke er omfattet af skadesbegrebet i huseftersynsordningen. Registreringen af undertagets restlevetid som 5-10 år er i øvrigt korrekt."*

I j.nr. 17061 havde den bygnings sagkyndige givet forkerte oplysninger i den del af tilstandsrapporten, som alene er til brug for ejerskifteforsikringen. Følgende fremgår af afsnittet vedrørende bygningskonstruktioner i alle tilstandsrapporter: *"Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikrings selskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning."* Nævnet fandt herefter, at den forkerte angivelse af materialer var en formalitetsfejl, hvorfor den bygnings sagkyndige ikke var erstatningsansvarlig.

I j.nr. 17096 var der klaget over et dårligt undertag. Ud fra skønserklæringen var den bygnings sagkyndiges fejl begrænset til en forkert angivet restlevetid for undertaget. Herefter udtalte nævnet: *"Nævnet bemærker i den forbindelse, at tilstandsrapporten skal registrere skader eller risiko for skader, og at angivelsen af tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag ud fra tagets materialer, hvorfor den bygnings sagkyndige ikke har foretaget et individuelt skøn vedrørende restlevetiden. Der er således tale om en formalitetsfejl ved forkert tabelopslag for angivelse af restlevetiden for undertaget, som ikke i sig selv er ansvarspådragende for den bygnings sagkyndige. Nævnet finder derfor, at den bygnings sagkyndige ikke er erstatningsansvarlig."*