

INFORMATIONSMØDER NOVEMBER 2014

NÆVNETS PRAKSIS

Jens Kiildsen

Arkitekt

Sekretariatet for

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET

FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Tlf.: 41717814

JKI@mbbl.dk

Program:

- Nævnets sammensætning og råderum
- Teknisk revision
- Vær "skarp" når i angiver forbehold for besigtigelse
- Håndbogens skadesbegreb / eksempler

Nævnet er ressourcemæssigt organiseret i regi af
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Nævnet (med sekretariat) er en uafhængig instans af
domstolslignende karakter – er ikke underlagt
instruktionsbeføjelser fra ministeriet.

Nævnets afgørelser kan kun påklages ved domstolene.

Formand (Landsdommer)

Forbrugerrådet Tænk 2 repræsentanter

De bygnings sagkyndiges org. 1 repræsentant

Forsikring og Pension 1 repræsentant

Særlige sagkyndige 2

Advokatrådet, Statens Byggeforskningsinstitut
(deltager kun i disciplinærsager)

Formanden er den eneste, der kan udtale sig på nævnets vegne

Sekretariatet refererer til nævnet og administrerer nævnets opgaver, - herunder opklarende vejledning af:

Bygningssagkyndige – Forbrugere – Forsikringselskaber - Ejendomsmæglere

- dog altid med det forbehold at nævnet i en konkret sag kan vurdere anderledes.

Sekretariatet er faglig koordinator for skønsmandskorpset og har i 2014 holdt tre ERFA-møder.

SEKRETARIATET

2 teknikere (arkitekt, ingeniør)

Kvalitetskontrol :

- administrativ kontrol
- teknisk revision

Er tilstandsrapporten i
overensstemmelse med
"Håndbog", nyhedsbreve m.m.

3 jurister

Håndterer forbrugerklager om
mangler ved tilstandsrapporter.

Har klager lidt et tab - §§§ - ?

Håndbogens skadesbegreb

- ligger til grund for teknisk revision.

Begrebet omfatter 5 kategorier af skader:

1. Fysiske skader
2. Fysiske mangler
3. Fejl
4. Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen
5. Personskaderisiko

Bekendtgørelsens skadesbegreb

- ligger til grund for den juridiske vurdering af evt. mangelsansvar.

§ 13. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Den yderste ”ramme” for Nævnets afgørelser:

(§ 14 i Bekendtgørelse om huseftersynsordningen)

Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige...

Den forventning, en gennemsnitsforbruger med rimelighed kan have til bygningssagkyndige kommer pr. definition til udtryk gennem nævnets afgørelser.

DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE

Regelsættet for besigtigelse og rapportering er stort set uændret siden 1996. Det er grundlagt på "Bonus Pater"-betragtninger, der tegner et billede af en "klassisk" bygningssagkyndig, der er lidt af en fag-nørd og selv varetager sit personlige ansvar i alle faser af tilstandsrapporten tilblivelse.

Brancheudviklingen har lagt pres på denne opfattelse, men håndbogen er fortsat gældende for bygningssagkyndiges tilstandsrapporter og teknisk revisors kontrolrapporter.

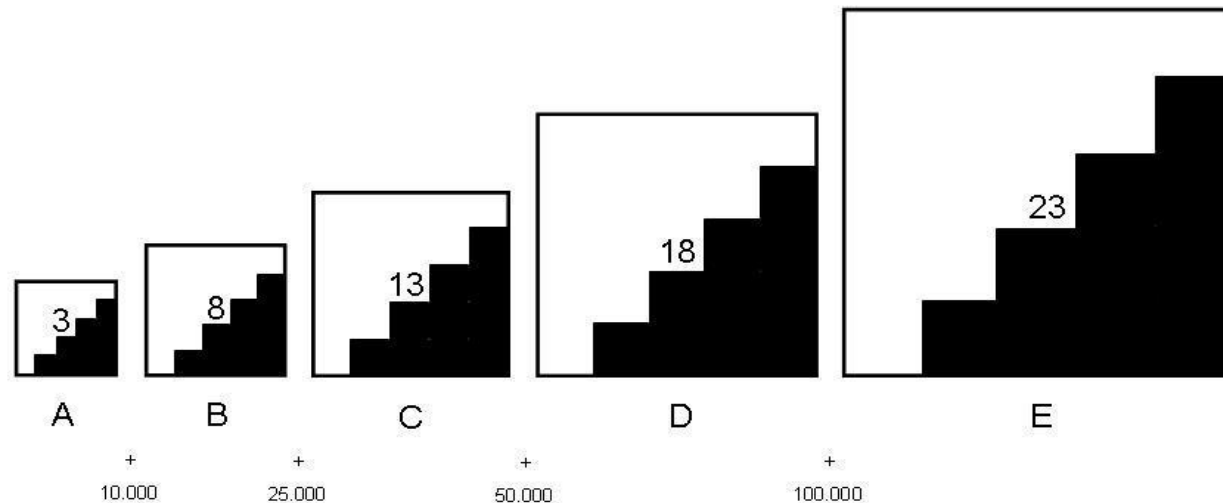
Forretningsmæssige interesser må ikke påvirke den faglige udøvelse.

TEKNISK REVISION

Kontrolrapportens fejlangivelser:

- Skemaudfyldelsen (formelle fejl)
- Forberedelsen (upåagtet baggrundsmateriale kan være skærpende...)
- Besigtigelsen (mangelfulde observationer og konkrete vurderinger...)
- Rapporteringen (uklar/indforstået kommunikation...)

VÆGTSKALA FOR FEJLANGIVELSER



Vægtskala for kontrolrapportens enkelte fejlangivelser/ jki juli 2011.

Den enkelte fejl niveauplaceres ud fra en vurdering af fejls brugerkonsekvenser m.h.t økonomisk tab og risiko for tab eller personskaderisiko. I den økonomiske estimering inddrages både de aktuelle udbedningsomkostninger og den potentielle økonomiske risiko, der kan sandsynliggøres, hvis ikke forholdet var blevet afdækket ved den tekniske revision. Eksempelvis vil en nedbrudt hjørnefuge i en bruseniche måske aktuelt kunne udbedres for 1000 kr., mens udbedningsomkostningerne efter nogle års skadesudvikling kan være over 25.000 kr. Denne risiko for skadesudvikling skal også prissættes og indgå i estimatet, som herefter indikerer det niveau (A, B, C, D, E) fejlen skal vægtes på .

Med fejls niveauplacering er pointtallet som udgangspunkt lagt på det midterste trin. Herefter kan trinnet (og niveauet) justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpene eller formildende omstændigheder, der kan udledes af baggrundsmaterialet og tilstandsrapporten i øvrigt. Det vil eksempelvis være skærpene, hvis et overset forhold fremgår af en tidligere tilstandsrapport, eller hvis det kræver sagkyndighed at konstatere. At et overset forhold er åbenlyst er hverken skærpene eller formildende. Det vil være formildende, hvis et forhold er delvist beskrevet/berørt under andre punkter. Vægten af en fejl kan justeres med et eller flere trin eller niveauer, og der bør anføres begrundelser.

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET
For Beskikkede Bygningsagkyndige

BESIGTIGELSENS AFGRÆNSNING

Det grundlæggende princip for ansvarsfordelingen i HE-ordningen er:

Skjulte skader er dækket af forsikringen,

- de synlige af den bygnings sagkyndige.

- En bygningsdel er skjult, hvis det kræver et destruktivt indgreb at besigtige den.
- Lukkede konstruktioner skal ikke angives som utilgængelige, hvis den bygnings sagkyndige ikke forventer at kunne besigtige dem.

- men så er der grænsetilfældene, hvor den bygnings sagkyndige må tage forbehold fordi en bygningsdel mod forventning ikke er tilgængelig.

- krybekælder er for lav
- tagrum er uden gangbro
- skunken er ufremkommelig
-

Men fx skal der ikke tages forbehold for besigtigelse af

- konstruktionen i et paralleltag
 - tagbelægning under solfangerpaneler
 - opadvendte kvisttage
 -
- Undtagne bygningsdele risikerer at ryge ud af forsikringsdækningen jf. forsikringsselskabernes aktuelle praksis, og det er forsikringsankenævnets opgave, at sikre overensstemmelse med regelgrundlaget.

Så vær "skarp" på "forbehold for besigtigelse"!!!

Et overflødigt forbehold:

"Gulve under løse gulvtæpper og møbler samt vægge bag møbler er ikke besigtiget."

Et hus er normalt møbleret ved besigtigelsen, og det skal der normalt ikke tages forbehold for.

Forbeholdet er generelt og tilfører ikke rapporten nogen som helst værdi, der kan bidrage til en afklaring af en eventuel senere tvist om forsikringsdækningens omfang.

Og det jo det, der er det primære formål med tilstandsrapporten.

Forbehold skal være konkrete - det skal præcist stedfæstes, hvad der ikke er besigtiget,

Stikprøvemæssig besigtigelse:

For en række bygningsdele vil det være sådan, at besigtigelsen er stikprøvemæssig. En væg eller et gulv kan erfaringsmæssigt godt betragtes som besigtiget, selv som der er nogle m² skjult bag/under et møbel.

Men hvis den bygnings-sagkyndige ikke er rimelig sikker på, at de synlige områder er repræsentative og har en mistanke om, at der kan være tildækkede skader, skal det anføres, at disse m² ikke er besigtiget. Dette kræver en præcis stedfæstelse og beskrivelse af forhindringerne for en forsvarlig besigtigelse.

Det er altid den sagkyndiges eget ansvar at vurdere, om der kan foretages en forsvarlig besigtigelse. Hvis en bygning er overfyldt med kasser, tøjbunker e.a., kan det være nødvendigt for den sagkyndige at afstå fra besigtigelse, indtil der er ryddet op.

HB afsnit 5.02.2.3:

For at udføre en sikker stikprøvemæssig kontrol af de bygningsdele, der er mest udsat for skader skal den bygnings-sagkyndige i rimeligt omfang være indstillet på selv at rykke på mindre møbler, genstande og tæpper.

Ved den indvendige side af ydervæggene drejer det sig f.eks. om hjørnerne og den nederste del ved fodpanelerne.

For gulve kan f.eks. kanterne mod ydervæggene være udsat for sætningsskader eller fugt.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

skal besigtiges med mindre:

- - bygningen ikke er brugbar på grund af nedslidning, skader og/eller ustabilitet. Ved vurdering af om en sekundær bygning kan undtages fra besigtigelse skal den bygningsagkyndige lægge vægt på, om den kan antages at være anvendelig for potentielle købere, også selvom det kun vil gælde et mindretal.
- - den byggetekniske værdi er ubetydelig. Det vil typisk være en primitiv mindre konstruktion udført af forhåndenværende materialer, på kort tid og uden særlige omkostninger.

Når en sekundær bygning undtages fra besigtigelse sker det på grundlag af en **summarisk besigtigelse**, der godtgør, at mindst et af ovenstående kriterier er opfyldt.

Denne "summariske besigtigelse" skal anføres som begrundelse for undtagelsen, og konkret angive tilstanden i de primære bygningsdele, så det fremgår, at tilstandsrapportering vil være meningsløs.

Begrundelsen for undtagelse må ikke være påvirket af æstetiske eller arkitektoniske holdninger eller ønsker fra involverede parter. Det betyder, at sælger, mægler eller andre ikke kan forlange bygninger undtaget fra en besigtigelse som f. eks. gamle avlsbygninger ved nedlagte landbrug.

SKADESANGIVELSEN

Skadesangivelsen skal orientere køber/brugerne om forholdets reelle betydning.

- Kort og præcis redegørelse for de observerede fysiske forhold med angivelse af omfang, udbredelse og placering på bygningen/bygningsdelen, så skaden kan genfindes.
- Note: Vurdering af skadens udviklingsrisiko (begrundelse for karakter). Angivelse af årsag og sammenhæng, samt angivelse af eventuelle præmisser
- Karakteren er den bygnings sagkyndiges konklusion på den faglige vurdering af udviklingsrisikoen.

- Sammenskrivning af forskellige skadestyper under samme punkt må ikke forekomme. Forskellige skadestyper skal angives under hver sit punkt med selvstændig karakter.
- Der må gerne anføres flere skader under samme punkt, hvis det er samme skadestype, på samme bygningsdel og med samme karakter.
- Der må principielt ikke forekomme rådgivning i skadesangivelsen.

Eksempel på skadesangivelse.

4.2 Sokkel: K2, revner.

Eksempel på skadesangivelse.

6.4 Gulvafløb:

K3, Gulvafløb i badeværelse samt gæstetoilet er udført med forhøjerrammer, hvilket kan medføre risiko for utæthed. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen i gulvkonstruktionen, da skaden er indenfor vådzone(vandbelastet område), med dertilhørende risiko for skader på indstøbte installationsdele.

Teknisk revisors foto



Teknisk revisors foto



Nævnets revurdering

Nævnet frafalder fejlangivelsen, da der ikke vurderes egentlig risiko for personskade ved den uafdækkede lyskasse, idet faldhøjden er lille og placeringen er forventelig.

Teknisk revisors foto



Teknisk revisor

Beskrivelse af skade/mangel: Blyinddækningen under begge kviste mod vej ligger ikke tæt mod tegl. Endvidere er der begyndende fugeslip i den elastiske fuger mellem bundkarm og blyinddækning.

Note: Da det kan ses at inddækningen har et relativ lille overlæg, er der risiko for at slagregn og fygesne kan trænge ind og trænge ned under tagsten. Da der dog er udført undertag, må risiko for følgeskade på anden bygningsdel anses at være elimineret.

Karakter: K2

Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet.

Nævnets revurdering:

Fejlangivelsen (A3) frafalder, da det ikke findes fuldt tilstrækkeligt godtgjort, at blyinddækning og elastisk fuge mod bundkarm er utætte.

Spørgsmål fra en BS:

Ved pkt. 5.03.2 – 6. Vådum (Bad/toilet og bryggers) i håndbogen, står at der skelnes mellem om der er vådrumssikring eller ej. Vil det sige at man nu kan give en revnet fuger i en bruseniche K1, hvis sælger oplyser at der er vådrumssikring? Eller skal vådrumssikringen betragtes som en dobbeltsikring, og skaden derfor stadig er K3?

NS svar:

Din vurdering af udviklingsrisikoen skal bero på en antagelse om vådrumssikring, - er den der, eller er den der ikke?

Forskriftsmæssigt udført vådrumssikring forhindrer følgeskader på bagved liggende bygningsdele, så K3 bør ikke være relevant.

Hvis fugerevner medfører vandindtrængning bag fliser så vedhæftningen påvirkes, så er det ikke K1, men derimod K2

Hvis der skønnes risiko for udvikling af skimmel /mug, i et omfang der medfører personskaderisiko, så er det K3)

Spørgsmål:

Der står desuden at der skelnes mellem ”vandbelastet vådzone” og ”ikke vandbelastet vådzone/fugtigzone”. Skal det bero på en konkret vurdering eller henvises der til definitionerne i SBI 200?

NS svar:

Den bygningssagkyndiges faglige vurdering af udviklingsrisikoen ved en skade skal altid bero på de konkrete forhold.

- eventuelle præmisser samt begrundelsen for karakteren skal anføres i en note.

To eksempler på skadesbeskrivelser, der "alt andet lige" er formelt i orden:

- K1 - Enkelte små fugerevner i flisegulv foran wc-kumme.

Note: Selvom gulvet er defineret som vådzone er vandbelastningen her begrænset og skønnes ikke at medføre risiko for skadelig vandindtrængning under fliserne.

- K2 - Flere kraftige fugerevner i flisegulv foran wc-kumme.

Note: Selvom vandbelastningen her er begrænset, har revnerne en størrelse og et omfang, der skønnes at medføre risiko for vandindtrængning under fliserne, der kan reducere vedhæftningen. Evt. mug og skimmel antages ikke at få et omfang, der giver personskaderisiko, da der er gulvvarme og forskriftmæssig udluftning.

Da der iflg. ejer er vådrumssikring, skønnes der ikke risiko for skader på underliggende bygningsdele.

herev.dk / referencearkiv

Alle bygningsagkyndige har et arkiv på herev.dk

Her er der adgang til kontrolrapporter fra egne tekniske revisioner.

Under hvert af kontrolrapportens punkter er der et link til **referencearkivet** med fejlangivelser for den pågældende bygningsdel.

Referencearkivet opdateres løbende og rummer samtlige fejlangivelser, der er behandlet af nævnet.