

18.07.2023

Sikkerhedsstyrelsen
Esbjerg Brygge 30
6700 Esbjerg

Spørgsmål vedr. huseftersynsordningen

Sikkerhedsstyrelsen oplyser i *Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige*, at den bygningssagkyndige skal være dækket af en professionel ansvarsforsikring, som skal dække hele den periode, hvor køber kan rette krav imod den bygningssagkyndige. Dvs. mindst 5 år efter overtagelsesdato, og højst i 6 år fra tilstandsrapportens datering. Har den bygningssagkyndige handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, så kan køber klage selvom der er gået mere end 6 år.

Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige



2.3 Ansvarsforsikring

Den bygningssagkyndige skal være dækket af en professionel ansvarsforsikring. Forsikringens omfang og vilkår skal mindst svare til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet. Forsikringen skal dække hele den periode, hvor køber kan rette krav imod den bygningssagkyndige. Det vil sige mindst 5 år efter den overtagelsesdato, der er aftalt mellem sælger og køber, og højst i 6 år fra tilstandsrapportens datering.

Det er et ubetinget krav til beskikkelsen, at den bygningssagkyndige altid er dækket af en ansvarsforsikring ved indberetning af tilstandsrapporter. Kravet er ufravigeligt, da det skal sikre, at køber og sælger får dækning for økonomiske tab i de tilfælde, hvor den bygningssagkyndige overser skader i sin bygningsgennemgang.

Kilde: sik.dk | Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige side 9

3.1 Klagesager

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter. Forbrugere og forsikringsselskaber kan klage over en tilstandsrapport inden 5 år fra den aftalte overtagelsesdag, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens datering. Hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt kan der klages selvom om der er gået mere end 6 år.

Kilde: sik.dk | Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige side 12

- 1) Mener Sikkerhedsstyrelsen iht. ovenstående, at den almindelige forældelsesfrist på 3 år ikke er gældende i en klagesituation vedr. en tilstandsrapport, men at forældelsesfristen/klagefristen i stedet er 5 år fra overtagelsesdato?
- 2) Kan Sikkerhedsstyrelsen give et par eksempler på hvornår Sikkerhedsstyrelsen mener, at en bygningssagkyndig må formodes at have handlet groft uagtsomt eller svigagtigt?

- 3) Det fremgår af sik.dk, at Sikkerhedsstyrelsen løbende udarbejder diverse vejledende materiale til de bygningsagkyndige. I en oversigt over *Udviklingen i bygningsdelen med tiden* (Byggeskik og byggeteknik/Tagkonstruktion) har Sikkerhedsstyrelsen valgt at tilføje et **NB! Vigtigt!** under *1984 Taghætter til ventilation frarådes* i udgaven fra 2021, se venligst side 3.

Nedenfor ses samme oversigt i en ældre udgave gældende fra 1. maj 2012, hvor **NB! Vigtigt!** ikke fremgår.

Kan Sikkerhedsstyrelsen redegøre for hvorfor Sikkerhedsstyrelsen har vurderet, at der har været/er et behov for at tilføje et **NB! Vigtigt!** i 2021 udfor *1984 Taghætter til ventilation af flade tage frarådes*?

Oversigt over byggeskik og byggeteknik 1. Tagkonstruktion 		
Udviklingen i bygningsdelen med tiden		
Periode	Tidstypiske konstruktioner	Eksempler på opmærksomhedspunkter
1950	Banevarer som undertag begynder at dukke op.	Det var især pap-produkter. Senere – fra sidst i 70'erne – er der kommet andre typer af banevarer, af tekstil etc.
1951	Krav om ventilationsåbninger på ca. 1:500 af det bebyggede areal (1/1000 i hver side).	Manglende ventilation kan medføre fugtophobning og efterfølgende skimmelvækst/nedbrydning af tagkonstruktionen. Ventilationen kan senere være blevet nedsat, fx i forbindelse med efterisolering.
1981-1983	Krav til minimumsfald på flade tage (1:40).	Manglende fald kan medføre store vandansamlinger på taget.
	Krav til fastgørelse af tunge tage (TRÆ 28 - i 1985 også BRS).	Manglende fastgørelse kan medføre skader i forbindelse med stormvejr.
1984	Taghætter til ventilation af flade tage frarådes.	
1990-	Hygrodiode (fugtadaptiv dampspærre) begynder at blive anvendt, dog mindre i enfamiliehuse.	
1997	Retningslinjer for udførelse af uventilerede undertage.	Problemer, fx i form af skimmelvækst, kan opstå på undersiden af undertage pga. utætheder mod beboelsen, fx utæt loftslem eller manglende/defekt dampspærre.
2005-	Lægtedimension blev ændret fra 38 x 56 mm til 38 x 73 mm.	Lægtedimensioner skal være overholdt pga. fare for gennemstyrtning.
2009-	Ændrede regler for ventilation af tage.	
Side 13 af 178		Gældende fra den 1. maj 2012

Kilde: Oversigt over byggeskik og byggeteknik | Tagkonstruktion gældende fra 1. maj 2012 | sik.dk

Udviklingen i bygningsdelen med tiden

Periode	Tidstypiske konstruktioner	Eksempler på opmærksomhedspunkter
1950	Banevarer som undertag begynder at dukke op.	Det var især pap-produkter. Senere – fra sidst i 70'erne – er der kommet andre typer af banevarer af tekstil etc.
1951	Krav om ventilationsåbninger på ca. 1:500 af det bebyggede areal (1/1000 i hver side).	Manglende ventilation kan medføre fugtophobning og efterfølgende skimmelvækst/nedbrydning af tagkonstruktionen. Ventilationen kan senere være blevet nedsat, fx i forbindelse med efterisolering.
1981-1983	Krav til minimumsfald på flade tage (1:40). Krav til fastgørelse af tunge tage (TRÆ 28 - i 1985 også BRS).	Manglende fald kan medføre store vandansamlinger på taget. Manglende fastgørelse kan medføre skader i forbindelse med stormvejr.
1984	Taghætter til ventilation af flade tage frarådes.	NB! Vigtigt!
1990-	Hygrodiode (fugtadaptiv dampspærre) begynder at blive anvendt, dog mindre i enfamiliehuse.	Kræver ekstra kontrol, hvor taget/hygrodioden ligger i skygge
1997	Retningslinjer for udførelse af uventilerede undertage.	Problemer, fx i form af skimmelvækst, kan opstå på undersiden af undertage pga. utætheder mod beboelsen, fx utæt loftslem eller manglende/defekt dampspærre.
2005-	Lægtedimension blev ændret fra 38 x 56 mm til 38 x 73 mm.	Lægtedimensioner skal være overholdt pga. fare for gennemstyrning.
2009-	Ændrede regler for ventilation af tage.	

Kilde: Oversigt over udviklingen i bygningsdelen med tiden | sik.dk

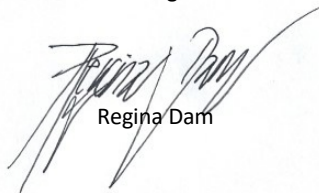
- 4) Hvorledes mener Sikkerhedsstyrelsen, at en bygningssagkyndig skal kunne skelne mellem en aldersbetinget nedbøjning og en nedbøjning/deformation som udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade?
- 5) Mener Sikkerhedsstyrelsen, at en bygningssagkyndig bør anføre et nedbøjningsforhold i en tilstandsrapport i tilfælde, hvor det kan vurderes ud fra nedbøjningen faktiske størrelse, at nedbøjningen overskrider den tilladelige nedbøjning og ikke opfylder tagkonstruktionens sikkerhedskrav? Såfremt Sikkerhedsstyrelsen har oplyst en konkret grænse som vejledning til bygningssagkyndige eksempelvis at nedbøjningsforhold under $L/200$ skal nævnes i en tilstandsrapport, så må dette gerne vedlægges svar.

En ingeniør har oplyst mig om, at en umiddelbar vurdering af et nedbøjningsforhold (uden destruktive undersøgelser) kan udføres med et simpelt regnestykke (spærlængde divideret med den faktiske nedbøjning). Den faktiske nedbøjning kan måles ved at måle loftshøjde ved ydervæg og loftshøjde på midten af nedbøjningen, hvor nedbøjningen er størst og trække disse to tal fra hinanden.

- 6) Hvor meget mener Sikkerhedsstyrelsen, at en loftshøjde i enfamilieshuse må afvige fra lovkrav (mindstekrav i enfamilieshuse er en loftshøjde på 2,3 meter) før der er tale om en åbenlys ulovlighed, som bør nævnes i en tilstandsrapport?

På forhånd tak for jeres hjælp.

Med venlig hilsen



Regina Dam

Sikkerhedsstyrelsen
Esbjerg Brygge 30
6700 Esbjerg

Spørgsmål vedr. huseftersynsordningen

Tak for hurtigt svar på min henvendelse af 18.07.2023 vedr. huseftersynsordningen. Det fremgår af svar, at Jens Christian Thomsen (JCT) fra Sikkerhedsstyrelsen (SIK) har besvaret mine spørgsmål. JCT's svar udløser et behov for opfølgende spørgsmål.

1) Forældelse/Klagefrist

Er det korrekt forstået, at SIK i sit svar af 20.07.2023 mener, iht. lovgivning, at reklamationsfristen for at påberåbe sig en fejl i en tilstandsrapport er 5 år fra den overtagelsesdato, der er aftalt mellem køber og sælger, og at denne reklamationsfrist på 5 år også afspejler en 5-årig forældelsesfrist? Med andre ord den almindelige 3-årige forældelsesfrist er ikke gældende i en klagesituation vedr. fejl i en tilstandsrapport?

2) Grov uagtsomhed/svigagtig handling

Kan SIK oplyse hvor mange konstaterede tilfælde af grov uagtsomhed og svigagtig handling der er registreret hos bygningssagkyndige i forbindelse med tilstandsrapporter i en 10-årig periode mellem 2011 – 2021, og hvilke konsekvenser disse tilfælde blev tildelt (påtale, bøde etc.)?

3) Tilføjelse i vejledning til bygningssagkyndige/ventilation tagrum

På mit spørgsmål omkring hvorfor SIK har vurderet, at der har været et behov for at tilføje et *NB! Vigtigt!* i 2021 i oversigten *Udviklingen i bygningsdelen med tiden* ved årstal og bygningsdel 1984 *Taghætter til ventilation af flade tage* frarådes svarer JCT fra SIK følgende:

NB! Vigtigt! er tilføjet for at gøre den bygningssagkyndige ekstra opmærksom på, at her kan være nogle problemer, hvor han skal være særligt opmærksom på, om der er synlige skader på bygningsdelen. Yderligere bør den bygningssagkyndige ikke kommentere på dette forhold, hvis der ikke er synlige skader, da det ikke er et lovkrav, hvis taget er af ældre dato.

SIK's svar af 20.07.2023 fremstår umiddelbart modstridende i forhold til branchens øvrige holdning og erfaring med taghætter til ventilering af flade tage. Taghætter til ventilation i flade tage frarådes netop ikke pga. af synlige skader men pga. skjulte skader som trænedbrydende råd og skimmelsvamp. Allerede i start 80'erne beskrev Byg-Erfa, Statens Byggeforskningsinstitut, TOR mv. problematikken omkring taghætter til ventilation i flade tage/kolde tage. Taghætter ventilerede ikke tagkonstruktionen tilstrækkeligt og gjorde mere skade end gavn med følgeskader som råd og skimmelsvamp. Det var denne erfaring og erkendelse som udløste, at man fra 1984 frarådede brug af taghætter som ventilationsløsning i flade tage.

Jeg tillader mig at vedlægge en artikel fra ingeniøren.dk, hvor civilingeniør Tommy Bunch Nielsen i 1992 har skrevet om netop denne problematik og forsikringsbranchens forsøg på at ignorere både erfaring, viden, anvisninger og korrekt skadesårsag. Af artiklen fremgår det, at TOR allerede i 1981 har udgivet en anvisning, dvs. før Statens Byggeforskningsinstitut i 1984 og Byg-Erfa i 1989. Tommy Bunch Nielsen har, som Sikkerhedsstyrelsen formentlig også er bekendt med, en særlig anerkendelse i branchen og udformer også lovgivningen indenfor flere områder.

Ingeniør Per Grunert har udtalt følgende om erfaringer med taghætter som ventilering af flade tagkonstruktioner:

Der er erfaringer med, at ventilationshætter skaber undertryk i tagkonstruktionen, så der suges fugtig luft op fra indeklimaet, som kan medføre betydelig fugtskade i tagkonstruktionen, jf. Byg Erfa blad (27) 130605 Tagkonstruktioner med lille hældning.

NB. Samme Byg-Erfa blad henviser SIK til i 2012 og 2017 i SIK's Oversigt over byggeskik og byggeteknik side 25.

SIK oplyser i Håndbogen for 2015 side 24 under pkt. 5 Personskaderisiko:

Man skal registrere forhold, der ud fra en konkret vurdering indebærer personskaderisiko. Hermed menes ikke en fjern og hypotetisk risiko for personskade, men en påregnelig og nærliggende risiko. Det kan for eksempel være:
- Skimmelsvamp og herunder nærliggende risiko for dette.
Registreringspligten omfatter åbenlyse og væsentlige forhold, der ud fra en konkret vurdering indebærer personskaderisiko, også selvom forholdene kan være forventelige for ejendommstypen.

SIK oplyser i Håndbogen for 2015 side 28 under K3 Kritiske skader:

Mangelfuld udluftning af tagrum, når det vurderes at forholdet har betydning for konstruktionerne.

I henhold til SIK's egne håndbøger udgør nærliggende risiko for skimmelsvamp en personskaderisiko, som skal registreres også selvom forholdet kan være forventeligt for ejendommstypen.

Byg-Erfa, Statens Byggeforskningsinstitut, TOR mv. oplyser om at ventilering af flade tage med taghætter medfører følgeskader som trænedbrydende råd og skimmelsvamp, hvorfor denne ventilationsløsning frarådes i 1984.

Jeg er bekendt med at den bygningssagkyndige ikke skal foretage destruktive undersøgelser, men foreligger der eksempelvis en branchemæssig viden og erfaring om at en bestemt ventilationsløsning ikke ventilerer tagkonstruktionen tilstrækkeligt og udgør en nærliggende risiko for skade (råd & skimmelsvamp), så må man antage at SIK kun kan tilslutte sig at dette skal nævnes i en tilstandsrapport. Hensynet til personskaderisiko, risiko for udvikling af skade i vitale dele af ejendommen og tilstødende bygningsdele samt risiko for omfattende tab i forbindelse med skimmelsanering og omkostningstung etablering af ventilation i tagkonstruktion bør være ufravigeligt, når man udfører en opgave som beskikket bygningssagkyndig og repræsentant for Huseftersynsordningen.

Manglende eller utilstrækkelig ventilation af tagrum er et punkt, som den bygningssagkyndige skal undersøge og forholde sig til i en tilstandsrapport.

Kan SIK redegøre for hvorfor man i svar af 20.07.2023 mener problemstillingen omhandler synlige skader og hvilke synlige skader og skadesårsag man i så fald mener der er tale om?

Kan SIK uddybe hvad der i svar af 20.07.2023 menes med: *Yderligere bør den bygningssagkyndige ikke kommentere på dette forhold, hvis der ikke er synlige skader, da det ikke er et lovkrav, hvis taget er af ældre dato.*

NB. Der henvises specifikt til håndbogen 2015. Korrektioner i senere håndbøger har ingen relevans for pågældende spørgsmål eller svar.

4) Nedbøjningsforhold | Kategori

Mener SIK i sit svar af 20.07.2023 at ældre huse med nedbøjningsforhold betegnes som aldersbetinget, hvis der ikke er skade på øvrige bygningsdele og tagbelægningen er oprindelig?

Mener SIK i sit svar af 20.07.2023 at ældre huse med nedbøjningsforhold betegnes som aldersbetinget, også selvom nedbøjningen er utilladelig (overskrider den tilladelige nedbøjning) og nedbøjningen kan være et udtryk for at sikkerhedskrav i tagkonstruktionen ikke længere er opfyldt?

Det fremstår af SIK's svar af 20.07.2023, at SIK mener, at nedbøjningsforhold i ældre huse ikke kan skyldes konstruktionsfejl som eksempelvis underdimensionerede spær. Denne antagelse fremstår naturligvis bekymrende, da der er tale om vitale dele af en ejendom, som både kan udgøre en personskaderisiko men også påføre huskøberen et omfattende tab, da forholdet er omkostningstungt at udbedre.

Det er særligt bekymrende, hvis SIK mener, at det er husets alder, som skal afgøre hvornår det er relevant at nævne et nedbøjningsforhold i en tilstandsrapport, og ikke nedbøjningens størrelse.

5) Nedbøjningsforhold | Vurdering af nedbøjningsforhold

Det fremstår af SIK's svar af 20.07.2023, at vejledningen til bygningssagkyndige omkring nedbøjningsforhold må betegnes som værende meget bredt formuleret og ukonkret.

SIK oplyser i sit svar af 20.07.2023, at selvom der er simple måder at beregne en nedbøjning på, så kan konstruktioner umuliggøre en konkret vurdering og beregning af et nedbøjningsforhold.

Hvis dette er tilfældet hvorfor mener SIK, at den rigtige løsning for Huseftersynsordningen er at gøre nedbøjningsforhold irrelevante for en tilstandsrapport?

Hvis det ikke er simpelt for en bygnings sagkyndig at vurdere et nedbøjningsforhold, så burde dette netop udløse at alle nedbøjningsforhold skal nævnes i en tilstandsrapport, så køber ikke påføres en ukendt risiko, og køber kan vælge at acceptere det som kosmetisk, aldersbetinget eller få forholdet undersøgt nærmere.

En nedbøjning er en deformation, som indgår i definitionen af det såkaldte skadesbegreb.

En nedbøjning er ikke en skjult skade men synlig, hvorfor den bygnings sagkyndige bør anføre det i en tilstandsrapport.

Vedr. generelt om vurdering: Skade eller tegn på skade udgør ikke alene skadesbegrebet i en tilstandsrapport. Nærliggende risiko for skade udgør også en del af skadesbegrebet, dvs. forhold hvor der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Forhold som udgør en nærliggende risiko for skade skal også omtales i en tilstandsrapport.

6) Ulovlig rumhøjde

SIK oplyser i sit svar af 20.07.2023, at der i dag ikke længere er krav til loftshøjden i bygningsreglementet.

Mener SIK, at mindstekrav til rumhøjde i 2023 ikke længere udgør 2,3M iht. til gældende Byggeslov, bygningsreglement samt SBI-anvisninger?

SIK oplyser i sit svar af 20.07.2023, at huseftersynsordningen kigger på alle bygningsreglementer siden husets opførelse og indtil nu, og tager udgangspunkt i det mest lempelige krav i afgørelser omkring hvor vidt der er tale om en åbenlys ulovlighed.

Mener SIK, at lovgivningen i året for husets opførelse tilsidesættes i afgørelser om åbenlys ulovlighed, såfremt der i senere bygningsreglementer er mere lempelige krav?

Mener SIK ikke at lovgivningen i udførelsesåret er det, der skal danne grundlag for hvor vidt et forhold er ulovligt eller lovligt?

SIK skriver om rumhøjde:

Da der ikke længere er krav til loftshøjden i bygningsreglementet, og huseftersynsordningen kigger på alle bygningsreglementer siden husets opførelse og indtil nu, og tager udgangspunkt i det mest lempelige krav, er det ikke en åbenlys ulovlighed, at loftshøjden ikke er minimum 2.30 meter.

Ud fra ovenstående retorik så mener SIK, at I de år hvor mindstekrav på 2,3 meter fremgik af bygningsreglementet, så er det en åbenlys ulovlighed, hvis loftshøjden ikke er minimum 2,3 M, og dermed relevant at nævne i en tilstandsrapport. Eksempelvis i perioden 1966 – 2017, hvor krav til loftshøjden i bygningsreglementet var minimum 2.3 meter, huset er opført i denne periode, tilstandsrapporten er udarbejdet i denne periode og der ikke foreligger kommunal dispensation?

SIK oplyser i Håndbogen for 2015 side 24 under pkt. 4 Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen:

Skal registreres, også selv om der ikke kan konstateres en fysisk skade. Med bygningsloven forstås primært byggesloven, bygningsreglementet og generelle bygningstekniske forskrifter.

Jeg er indforstået med at SIK's svar er vejledende og med forbehold.

Jeg tillader mig venligst at anmode om, at SIK svarer i en læse- og printvenlig punktstørrelse, og benytter min private, digitale postkasse (e-boks) og ikke min virksomhed Reda Studio.

På forhånd tak for jeres hjælp.

Med venlig hilsen



Regina Dam

Kilde: ing.dk

Artikel fra 1992 af civilingeniør Tommy Bunch-Nielsen

Af hensyn til ophavsret og omdeling i Folketinget er uddrag fra original artikel slettet. Artikel kan i stedet tilgås via nedenstående link.

<https://ing.dk/artikel/forsikringsreparation-giver-svamp>