

Kære Regina

Tak for din henvendelse vedrørende Huseftersynsordningen. Jeg håber nedenstående giver svar på dine spørgsmål, ellers er du velkommen til at kontakte os igen.

Svar fra Jens Christian Thomsen:

Ad. 1) Reklamationsfristen for at påberåbe sig en fejl i en tilstandsrapport fremgår direkte af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Se § 3, stk. 2, Det fremgår heraf, at fristen er 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Ad. 2) Når der bliver indgivet en klagesag til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, bliver sagen behandlet og i nogle tilfælde tilfælde giver nævnet medhold i at den bygningssagkyndige har begået fejl. Men dette er klagesager, som bliver behandlet af nævnet. Der kan læses mere om, hvordan man klager på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaer-og-klagenavnet-for-besikkkede-bygningssagkyndige/>. For nærmere praksis vedrørende svigagtighed og grov uagtsomhed, må vi henvise til Klage- og Disciplinærnævne for beskikkede bygningssagkyndige og/eller domstolene.

Ad 3.) 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.

Ad 4.) Da det er et krav, at den bygningssagkyndige skal være uddannet bygningskonstruktør, bygningsingeniør, bygningsarkitekt eller lign. og have mindst 5 års erfaring med renovering og nybyg efter endt videregående uddannelse, har den bygningssagkyndige en erfaringsmæssig viden, der bruges til at vurdere om nedbøjningen er aldersbetinget, eller det er en skade. Yderligere bliver der kigget på andre bygningsdele, for at se om nedbøjningen har påført disse en skade, og samtidig bliver der kigget på historikken ved bygningen. Hvis f.eks. bygningen er 80 år gammel, og står med oprindelig tagbelægning, og der ikke er synlige skader på andre bygningsdele, samt at der ikke er reparationer på konstruktionen, kan dette forhold vurderes som en aldersbetinget nedbøjning, men hvis huset 10 år, kan den noteres som en ? (sort hus, undersøges nærmere), da der ikke er noget der indikerer, at det ikke er en skade, eller at der er nærliggende risiko for skade..

Uddrag fra Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, side 28:

8.1 Bygningsgennemgangens formål

Bygningsgennemgangen har til formål at afdække, i hvilket omfang den gennemgæede bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det vil sige, hvorvidt der er skader eller tegn på skader ved bygningerne såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Derudover regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold som skader, når de giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger.

Om en bygning har en skade, afhænger således af en vurdering af, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Hvornår et forhold kan betegnes som en egentlig skade, eller hvornår det kan betegnes som aldersbetinget slid eller mangelfuld vedligeholdelse, vil ofte bero på den bygningssagkyndiges faglige skøn.

Jeg gør opmærksom på, at mit svar er vejledende og med forbehold, da der er tale om en konkret vurdering, hvor de specifikke forhold og oplysninger altid skal vurderes individuelt. _

Ad. 5) Sikkerhedsstyrelsen har ikke oplyst grænser for, hvor meget nedbøjning der må/kan være ved konstruktioner, men henholder sig til, hvad der står i håndbogen, omkring vurderinger.

Uddrag fra Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, side 22:

6.4.1 Generelt om vurdering

En skade eller tegn på skade på en bygningsdel skal bedømmes i forhold til, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Den bygningssagkyndige vurderer ikke bygningsdelens restlevetid eller vedligeholdelsestilstand.

Den bygningssagkyndige skal foretage en vurdering af, hvilke konsekvenser skaden skønnes at få for den pågældende bygningsdel. Det skal også vurderes, hvilke konsekvenser skadesudviklingen kan få for andre bygningsdele. Herunder vurderer den bygningssagkyndige også, om skaden er stabil, eller om den vil udvikle sig yderligere. Der er et betydeligt fagligt skøn forbundet med vurderingen af skaders alvorlighed. Der kan derfor forekomme helt naturlige og acceptable forskelle mellem forskellige bygningssagkyndiges bedømmelse af den samme skade, uden at dette udgør en fejl i rapporten og uden at det kan afgøres, hvilken vurdering der er den mest korrekte. Der vil også kunne forekomme uacceptable forskelle, eksempelvis når en vurdering uden grund afviser åbenlyst fra præcedens og det "alment tekniske fælleseje"

Yderligere må Sikkerhedsstyrelsen konstatere, at selv om der er simple måder at beregne nedbøjning på, kan konstruktionen være konstrueret, på en sådan måde, at dette ikke kan lade sig gøre, selv på flade tage, hvor loftet kan være nedtroppet, eller der kan være mindre og større spændvidder for bjælkerne, hvilket gør at nedbøjningen vil være forskellig fra område til område. Jeg gør opmærksom på, at mit svar er vejledende og med forbehold, da der er tale om en konkret vurdering, hvor de specifikke forhold og oplysninger altid skal vurderes individuelt. _

Ad. 6) 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.

I mange ældre huse, f.eks. gamle landhuse er loftshøjden ofte meget lavere end 2,30 meter. Yderligere kan kommunen have godkendt en lavere loftshøjde på opførsels tidspunktet, uanset hvad bygningsreglementet foreskriver, da det er kommunerne, der administrerer byggetilladelser og godkendelser, samt ibrugtagningstilladelser.

Uddrag fra BR18 kapitel 9, Bygningens indretning:

§ 202

I køkkener skal der være plads til, at køkkenarbejde kan foregå på en hensigtsmæssig og betryggende måde. Kravet kan opfyldes ved, at:

1) Der ud for arbejdspladser og opbevaringspladser er en fri afstand på mindst 1,10 m.

2) I rum med skråt loft kan kravet opfyldes med en fri højde på mindst 2,10 m ved forkant af arbejdspladser og opbevaringspladser.

§ 205

Beboelsesrum og køkken skal have en loftshøjde, der tilgodeser, at der er tilstrækkeligt dagslys i rummet. Loftshøjden skal fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduers placering.

Jeg gør opmærksom på, at mit svar er vejledende og med forbehold, da der er tale om en konkret vurdering, hvor de specifikke forhold og oplysninger altid skal vurderes individuelt

Venlig hilsen
Nadja Scharbau
Kundesupporter

Sikkerhedsstyrelsen
Esbjerg Brygge 30
6700 Esbjerg
+45 33 73 20 00
E-mail: sik@sik.dk
www.sik.dk

Du kan finde svar på mange spørgsmål på www.sik.dk, men du er også velkommen til at ringe til os i vores åbningstid. Læs mere om vores Kundesupport på www.sik.dk/kontakt.

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis ikke du er den rette modtager, bedes du venligst omgående kontakte os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil. På forhånd tak.