

Beskikket bygningssagkyndig

Dato: 10. oktober 2012

J. nr.:

Afgørelse - disciplinærsag beroende på klagesag J. nr.:

Det er nævnets vurdering, at der i tilstandsrapporten er afvigelser fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet. Det er nævnets afgørelse, at beskikket bygningssagkyndig tildes en påtale for fejl i en tilstandsrapport.

Sagsfremstilling:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har den 25. januar 2012 behandlet klagesag J. nr. vedrørende tilstandsrapporten. Efter nævnets afgørelse i klagesagen har nævnet besluttet at rejse en disciplinærsag som følge af kvaliteten af tilstandsrapporten.

Sekretariatet har udarbejdet en kontrolrapport med en foreløbig indstilling i sagen som den 7. august 2012 er sendt i høring. Efter anmodning er høringsfristen forlænget til den 7. september 2012, men ved fristens udløb var der ikke afgivet kommentarer. skrivelse af 18. marts 2012 vedrørende sagen er vedhæftet som bilag.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 10. oktober 2012.

var underrettet om, at muligheden for fremmøde er betinget af, at der er afgivet kommentarer til den foreløbige indstilling.

Begrundelse:

Det er nævnets vurdering, at de enkelte fejlangivelser i kontrolrapporten er veldokumenterede, og at afvejningen er foretaget i overensstemmelse med den vejledende vægtskala for alvoren af fejl i tilstandsrapporter, samt hidtidig praksis i den tekniske revision.

Tilstandsrapporten vurderes samlet set at være fejlbehæftet, og den kan dermed være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende. Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt andre oplysninger, som efter nævnets vurdering kan påvirke konklusionen.

Forside

Revisionsoversigt

Kontrol eftersyn	Kriterium	Afslutningsdato	Afgørelse	Gældende til
	Skrivebordskontrol	3. oktober 2012	Acceptabel	
	Stikprøve	8. juli 2011	Ukendt	
	Klagesag	10. oktober 2012	Påtale	9. oktober 2015
	Opfølgende kontrol	9. november 2010	Acceptabel	
	Atypiske karakterer	7. maj 2010	Påtale	6. maj 2013
	Antal rapporter	30. september 2009	Godkendt	
	Skrivebordskontrol	18. november 2008	Godkendt	
	Stikprøve	2. april 2008	Godkendt	

Kontaktoplysninger

	Navn	Firma	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Bygningssagkyndig (BS)						
Syns- og skønsmand						
Sagsbehandler i Nævnsekretariatet						Nej

Ejendommen

	Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Tilstede ved kontrol
Ejer					
Ejendommens beliggenhed					

Billedtekst	Oversigtsbilleder
-------------	-------------------

Sagsforløb

Dato	Tid	Sagsbehandling	Bemærkninger
07-aug-12	13:32	Klagesag	ScanJour journalnr.
07-aug-12	16:02	Høring iværksat	
22-aug-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
30-aug-12	09:03		Søgt ny deadline: 6. sep. 2012
30-aug-12	09:03		Ny deadline for BS kommentar: 6. sep. 2012
30-aug-12	09:04	Høring iværksat	
07-sep-12	04:00	Bygningssagkyndigs tidsfrist udløb	
14-sep-12	11:25	Indstilling til nævn	
18-sep-12	11:55	Indstilling til nævn	
03-okt-12	13:17	Indkaldelse til nævnsmøde	
10-okt-12	15:34	Sagen lukket af Nævnsekretariatet	

Indledning

Tilstandsrapport for ejendommen

Indrapporteret	2010-10-06
Ejendommen besigtiget	2010-10-03

Følgende materiale forelå

BBR	2007-12-17		
Forsikringspolice			
Fejlangivelse <i>Nævnsssekretariatet</i>	Punktet skal besvares, - enten angives selskab og policenr. eller det anføres, at policen er efterspurgt men ikke fremlagt. Fejlen er vægtet under "Andre bygningsoplysninger"	0	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		
Tidligere tilstandsrapport nr.	Lb.nr.: -		
Energimærke			
Fejlangivelse <i>Nævnsssekretariatet</i>	Punktet skal besvares, - enten angives energimærkenr. eller det anføres, at der ikke udarbejdet energimærke. Fejlen er vægtet under "Andre bygningsoplysninger".	0	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		
Andre bygningsoplysninger	BBR data er hentet fra OIS-Ejendomsdata.		
Fejlangivelse <i>Nævnsssekretariatet</i>	Det skal anføres om der forelå andre bygningsoplysninger såsom tegninger, attester etc. Fejlens vægt omfatter manglende angivelse af forsikringspolice og energimærke.	A1	
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.		

Bygningsbeskrivelse

Boligtype			Enfamilieshus						
Typehus									
Ejendommen									
Nr	Bygn	Anvendelse	År	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2 total	Bebygget areal m2 kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etage areal m2 bolig	Brutto etage areal m2 erhverv
1	A	Beboelse	1963	1	198	0	0	198	0
2	B	Garage/udhus	1980	1	24	0	0	0	0

Bemærkninger

1. Bygningsdele der er gjort utilgængelige?	Nej
---	-----

2. Bygningsdele, der ikke kunne besigtiges?	Ja: A - - Der tages forbehold for vægge / lofter som ikke er visuelt tilgængelige p.g.a. fast inventar og møbler, m.v. samt oprindelige vægge bag evt. pladebeklædning. Ligeledes tages forbehold for gulve som ikke er visuelt tilgængelige, p.g.a. møbler, fast belægning og væg til væg tæpper, etc.	
Fejl angivelse <i>Nævnsssekretariatet</i>	Der er anført en række generelle forbehold, som er uden værdi for afklaring af eventuelle senere opstående tvister. Her skal kun anføres eventuelle konkrete begrænsninger for en forsvarlig besigtigelse.	A1
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
3. Bemærkninger til termoruder?	Ja: A - - Termoruder kan være behæftiget med fejl uden åbenbar skade kan ses, herunder f.eks. punktering og ridser. Disse skader kan først afsløres ved nærmere undersøgelser der bl.a. kræver pudsning af glas eller afmontering af termoruder - hvilket er udenfor eftersynets omfang. Det anbefales at foretage et "glarmestersyn" for at tilvejebringe det fulde overblik over termorudernes tilstand.	
4. Fravalg af sekundære bygninger?	Nej	
5. Afvigelser fra BBR?	Nej	

Resumé af huseftersyn- og beboelsesdelen

Bygningsdel / installation	IB	K0	K1	K2	K3	UN	NOTE
1. Fundamenter/sokler		1				1	
2. Kælder/krybekælder/terrændæk	x						
3. Yder- og indervægge			2	2			
4. Vinduer og døre			2	2			
5. Lofter/etageadskillelser		1	2				
6. Gulvkonstruktion og gulve	x			1			
7. Indvendige trapper	x						
8. Tagkonstruktion			2	2			
9. Bad/toilet og bryggers		1		1			
10. VVS-installationer	x						
11. Elinstallationer	x						

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Beskrivelse	- Velbygget beboelsesejendom, hvilken ses bygget i gode gode materialer og ses hertil yderst vel vedligeholdt/renoveret og i en generelt meget god stand. Alm. vedligehold bør fortsætte. - El- og vvs-install. er ej checket/efterprøvet herunder, radiatorer, køleskab/komfur, vandvarmer, m.v. - Sælger opfordres til at kommentere rapporten, såfremt denne måtte afvige fra sælgers viden om ejendommen.
-------------	---

Bygning A (Beboelse - 198m²)

1. Fundamenter/sokler i bygning A

1.1 Udvendigt terrænfald	UN: - Ved tagnedløb mod have ses terrænet sammenfaldet.
1.2 Sokkel	K0: - Der ses svindrevner/revner i sokkelpuds/ sokkel / alle facader.

2. Kælder/krybekælder/terrændæk i bygning A

2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk	IB: Ingen bemærkninger
--------------------------------------	------------------------

3. Yder- og indervægge i bygning A

3.1 Facader / gavle	K1: - Vandret murværk bør afdækkes foroven mod/bagom trægavle.
3.2 Beklædninger	K2: - Beslag ses mont. udenpå træbeklædning/brystningen foruden med fare for indsvivning af fugt bag beklædningen (facade mod haven/stue) - Træstolpe foran hoveddør ses med mørning og slid i bunden.

4. Vinduer og døre i bygning A

4.1 Døre	K1: - 2 indv. døre binder.
4.2 Vinduer	K1: - Husets få ældste vinduer ses generelt som slidte og ældede forsatsvinduer, visse med nedsat lukkefunktion.
4.2 Vinduer	K2: - Mørning ses i vindue foruden mod have (værelse).

5. Lofter/etageadskillelser i bygning A

5.2 Loftbeklædning	K0: - Lofter buler partielt, bl.a. i stue og kontor (lofter ej helt vandrette).
5.2 Loftbeklædning	K1: - Loft over brændeovn ses plamager efter fugtindtrængen i tidl. utæt tag.
5.2 Loftbeklædning	K1: - Lem til tagrum i gavl hænger.

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning A

6.0 Gulvkonstruktion og gulve	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------------	------------------------

7. Indvendige trapper i bygning A

7.0 Indvendige Trapper	IB: Ingen bemærkninger
------------------------	------------------------

8. Tagkonstruktion i bygning A

8.1 Tagbelægning/rygning	K1: - Tagpladerne ses afskallede i siderne/kanterne. - Visse plader ses aktuelt udskiftede. - Plader ses malede inden for sidste 2 å 3 år. - Få skruer mangler fastskruring.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Skadesbeskrivelse jf. klagesagens skønserklæring: Tagplader ses med kraftige afskalninger på alle tagflader. Brændhuden er nedslidt, og der er kraterer i overfladen. Flere plader har gennemgående revner i længderetningen og to er knækket på tværs af bølgerne. Pladerne optager fugt, og i tagrummet ses kraftige skjolder og begyndende forvittringer og afskalninger på bagsiden. Flere fejlboerede skruehuller samt ovennævnte skruehuller er tætnet med fugeemasse inden malerbehandling i 2007-08. Tagrygning ses ligeledes med fremskredne delamineringer og en del afskalninger. Der mangler tætningsbånd i overlæggene. Karakteren bør være K3 og i en note bør anføres, at taget teknisk set er nedslidt. <u>Begrundelse for fejl:</u> Tagpladernes tilstand er mangelfuldt beskrevet og udviklingsrisikoen er fejl vurderet. <u>Fejlens vægt:</u> På grundlag af skønserklæringens overslag over udbedringsudgifter (220.000 kr) placeres fejlen på niveau E, men på laveste trin, da forholdet er delvist bemærket.	E21
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.3 Skotrender / inddækninger	K1: - Inddækning mellem garage og facadevæg ses uden tætte zinkinddækninger.	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Administrativ fejlangivelse: Der er givet K1, hvilket er i modstrid med teksten, der indikerer utæthed med følgeskaderisiko.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.3 Skotrender / inddækninger	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Skadesbeskrivelse jf. klagesagens skønserklæring: Skotrenden er utæt. Den er udført med smalle zinkbakker, og der er delvist udstoppet med mineraluld i bølgerne. Der ses kun mindre skjolder på underbeklædningen. Karakter: K3 <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke beskrevet. <u>Fejlens vægt:</u> På niveau A, men på højeste trin da det kræver sagkyndighed at konstatere.	A5
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	
8.6 Tagrender / tagnedløb	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsssekretariatet	Skadesbeskrivelse jf. klagesagens skønserklæring: Tagrender på østside har generelt kraftigt bagfald. Karakter: K3 da der er risiko for opfugtning af væg. <u>Begrundelse for fejl:</u> Forholdet er ikke beskrevet.	A3
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

8.16 Skorsten	Ingen bemærkninger	
Fejlangivelse Nævnsekretariatet	Skadesbeskrivelse jf. klagesagens skønserklæring: Skorstensinddækningen er ureglementeret udført med bly, der er forsøgt tætnet med puds på skorstenspipec. Konstruktionen vurderes at være utæt, men der ses ikke skjolder i tagrummet. Karakteren bør være K3. Begrundelse for fejl: Forholdet er ikke beskrevet. Fejlens vægt: På niveau A, men på højeste trin da det kræver sagkundskab at konstatere.	A5
Bygningssagkyndig	Tidsfristen er udløbet uden kommentarer fra den sagkyndige.	

9. Bad/toilet og bryggers i bygning A

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2: - Det bør checkes at listerne ved kar/væg er tætte for vand, evt. ved ny fugning.
9.8 Andet	K0: - Der ses små skævheder mellem køkkenbord og vægskabe/ vægfliser.

10. VVS-installationer i bygning A

10.0 VVS-installationer	IB: Ingen bemærkninger
-------------------------	------------------------

11. Elinstallationer i bygning A

11.0 El-installationer	IB: Ingen bemærkninger
------------------------	------------------------

Bygning B (Garage/udhus - 24m²)

3. Yder- og indervægge i bygning B

3.1 Facader / gavle	K1: Der ses få smårevner i facaderne.
3.1 Facader / gavle	K2: - Facader ses afskallet mod bagsiden.

4. Vinduer og døre i bygning B

4.1 Døre	K2: - Døre i garage er af simpel karakter, skæve og slidte, m.v.
----------	--

6. Gulvkonstruktion og gulve i bygning B

6.1 Gulvkonstruktioner	K2: - Der ses revner i porthul/betongulv.
------------------------	---

8. Tagkonstruktion i bygning B

8.3 Skotrender / inddækninger	K2: - Der mangler inddæk/afslutning mod tagrenderne.
8.5 Udv. træværk ved tag	K2: - Remender bør afdækkes/beskyttes.

Sælgers oplysninger

Sælgers oplysninger om ejendommen

0. Generelle oplysninger		
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen?	29 år.
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	Ja, Sag ang. manglende hjælpespær i 1980.
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	Ja, D. 12.07.2000 med lb.nr. 00406 03.2009 med lb.nr. 1
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	Ja, Løbende tagudskiftninger / nye lofter i ejerperioden. Visse lofter er demonterede i forbindelse med efterindretning af værelse. Nyt køkken mont. i ca. 1998. Alm. løbende generel vedligehold. Alle betongulve er eftergået / nivellerede.
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	Ja, Alt ovenstående. Huset er selvbyg i 1963.
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Nej
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet?	Nej
1. Fundamenter/sokler		
1.1	Er huset piloteret eller ekstrarunderet?	Nej
1.2	Er huset efterunderet?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret?	Nej
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper?	Nej
2. Kælder/krybekælder/terrændæk		
2.1	Er der kælder?	Nej
2.2	Er der krybekælder / ventileret hulrum?	Nej
2.3	Er der adgang til krybekælder?	Nej
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen / ventileret hulrum?	Nej

2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Nej
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen / krybekælderen / ventilerede hulrum?	Nej
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
2.8	Er der kloakpumpe?	Nej
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	Nej
2.10	Er der grundvandspumpe?	Nej
3. Yder- og indervægge		
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	Nej
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler?	Nej
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	Nej
4. Vinduer og døre		
4.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)?	Nej
4.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
4.3	Fungerer alle vinduer?	Ja
4.4	Fungerer alle døre?	Ja
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	Nej
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
7. Indvendige trapper		
7.1	Har der været skader ved trapper?	Nej
8. Tagkonstruktion		
8.1	Har taget været utæt?	Nej
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	Nej
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	Nej
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb?	Nej
8.5	Er der adgang til skunkrum?	Ingen.
8.6	Er der adgang til tagrum?	Ja, Lem under halvtæg ved gavl mod vej.
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1	Er der problemer med afløb?	Nej
10. VVS-installationer		
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?	Nej
10.2	Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej
10.3	Er der udført reparationer efter rørs- eller vandskader?	Nej
11. El-installationer		
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	Nej

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler

Bemærkninger	Sælger var ikke tilstede Sælger havde udarbejdet sælgeroplysningerne før huseftersynet
--------------	---

Sælgers oplysninger har ikke kunne fremskaffes på grund af

Bemærkninger	
--------------	--

Bygningskonstruktioner

1.0 Fundamenter / Sokler		
A	Beton	
B	Beton	
2.0 Kældre / Krybekældre / Terrændæk		
A	Terrændæk	
A	Støbt i beton	
B	Terrændæk	
B	Støbt i beton	
3.0 Yder- og indervægge		
A	Massiv murværk	
A	Formur - Murværk med puds	
A	Formur - Letbetonblokke	
A	Bagmur - Tegl/kalksandsten	
A	Bagmur - Letbeton	
A	Bagmur - Let pladekonstruktion	
A	Inder-/skillevægge - Beton	
A	Inder-/skillevægge - Murværk	
A	Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	
B	Massiv murværk	
B	Træ	
B	Formur - Letbetonblokke	
4.0 Vinduer og døre		
A	Træ	
B	Træ	
5.0 Lofter / etageadskillelser		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
A	Væg-til-væg tæppe	
A	Tæppe på beton	
7.0 Indvendige Trapper		
8.0 Tagkonstruktion		
A	Sadeltag	
A	Gitterspær	
A	Taghældning - 15-35 grader	
A	Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	
A	Skorsten - Elementer	
B	Built-up	
B	Bjælkespær	
B	Taghældning - 0 grader	
B	Tagbelægning - Tagpap/tagduge	
9.0 Bad/toilet og bryggers		
A	Vægkonstruktioner, uorganisk	
A	Gulvkonstruktioner, uorganisk	
10.0 VVS-installationer		
A	Fjernvarme	
A	Gulvvarme; Type	Brændeovn

Særlige forhold vedrørende vurderingen af tilstandsrapporten

Sammentælling med reduktion for ejendommens kompleksitet

Aktør	Point	Beregnet reduktion	Ændret reduktion	Begrundelse	Resultat
Nævnsssekretariatet	39	0%	0%	Da klagesagens fejlangivelser kun omfatter administrative (formelle) samt påklagede forhold gives ikke reduktion for ejendommens kompleksitet.	39
Bygningssagkyndig	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Bygningssagkyndig	0	10%	ikke angivet	ikke angivet	0
Nævnsssekretariatet	39	10%	ikke angivet	ikke angivet	35
Nævnsssekretariatet	39	0%	0%	Som ovenfor	39
Nævnsssekretariatet	39	10%	ikke angivet	ikke angivet	35

Revisionens usikkerhed

Aktør	Usikkerhed	Kommentar
Nævnsssekretariatet	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Bygningssagkyndig	Ikke angivet	
Nævnsssekretariatet	Ikke angivet	
Nævnsssekretariatet	Ikke angivet	
Nævnsssekretariatet	Ikke angivet	

Andre forhold af betydning

Aktør	Øvrige forhold
Nævnsssekretariatet	
Bygningssagkyndig	
Bygningssagkyndig	
Nævnsssekretariatet	
Nævnsssekretariatet	
Nævnsssekretariatet	

Nævnets afgørelse

Genereret	HE-nr	Kontrolrapport status	Side
16. januar 2013 11:30		Sagen lukket	12
