

**Disciplinær- og klagenævnet
for beskikkede bygnings sagkyndige**

Årsberetning 2011

Indholdsfortegnelse

Formandens beretning

1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

1.1. Nævnets baggrund

1.2. Om nævnet

1.3. Nævnets medlemmer

1.4. Sekretariatets aktiviteter

2. Statistik

2.1 Klagesagerne

2.2 Efterlevelse

2.3 Erstatningens størrelse

2.4 Sagsbehandlingstiden

2.5 Disciplinærsagerne

3. Undtagelse af sekundære bygninger

Formandens beretning

Dette er den første årsberetning fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, som blev oprettet den 1. januar 2011. I beretningen redegøres i kort form for nævnets virksomhed. Der er en oversigt over klagesagernes antal, og hvorvidt der er givet klagerne helt eller delvist medhold. Desuden er der et afsnit om undtagelse af sekundære bygninger – en problematik som nævnet har behandlet i flere klage- og disciplinærsager i 2011. I beretningen redegøres endvidere for nævnets behandling af disciplinærsager mod beskikkede bygningsagkyndige og resultatet heraf.

Denne årsberetning offentliggøres kun på nævnets hjemmeside, hvor der også er mulighed for at gøre sig bekendt med yderligere oplysninger om nævnet, dets virksomhed og alle afgørelser truffet af nævnet, ligesom man også er velkommen til at kontakte nævnets medarbejdere, hvis man har spørgsmål om nævnet.

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 Erhvervs- og Byggestyrelsens forvaltning af disciplinærsager, herunder kvalitetskontrol af tilstandsrapporter gennem bl.a. teknisk revision.

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. Sidstnævnte deltager som hovedregel kun i disciplinærsagerne. Nævnets sekretariat, der varetager teknisk revision og den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager, er placeret i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

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

Nævnet foretager 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 7. december 2010.

1.3. Nævnets medlemmer

Formand

Landsdommer Norman E. Cleaver

Repræsentanter for forbrugerne

Ingeniør Helen Amundsen

Rådsmedlem Jan Howardy

Suppleanter:

Jurist Tina Dhanda

Rådsmedlem Erik Jørgensen

Repræsentanter for erhvervet

Cand.jur. Lis Sonne Mogensen

Arkitekt Jørgen Thomsen

Suppleanter:

Cand.jur. Nina Brinch

Bygningssagkyndig Michael Madsen

Personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen

Seniorforsker og civilingeniør Eva Møller

Advokat Henrik Høpner

Suppleanter:

Seniorforsker og civilingeniør Erik Brandt

Advokat Tina Bach

1.4. Sekretariatets aktiviteter

Sekretariatet varetager blandt andet telefonisk rådgivning, 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 rapporter samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i disciplinærsagerne.

Disciplinær- og klagenævnets sekretariat har i 2011 haft øvrige aktiviteter i form af:

- Udarbejdelse og revision af forretningsorden
- Udarbejdelse og tilretning af retningslinjer for nævnets virke
- Medvirken til revision af Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige
- Medvirken til udviklingen af nyt HE-rev system
- Erfa-møder med nævnets skønsmandskorps
- Flytning i forbindelse med ressortomlægning til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Opdatering af hjemmeside

2. Statistik

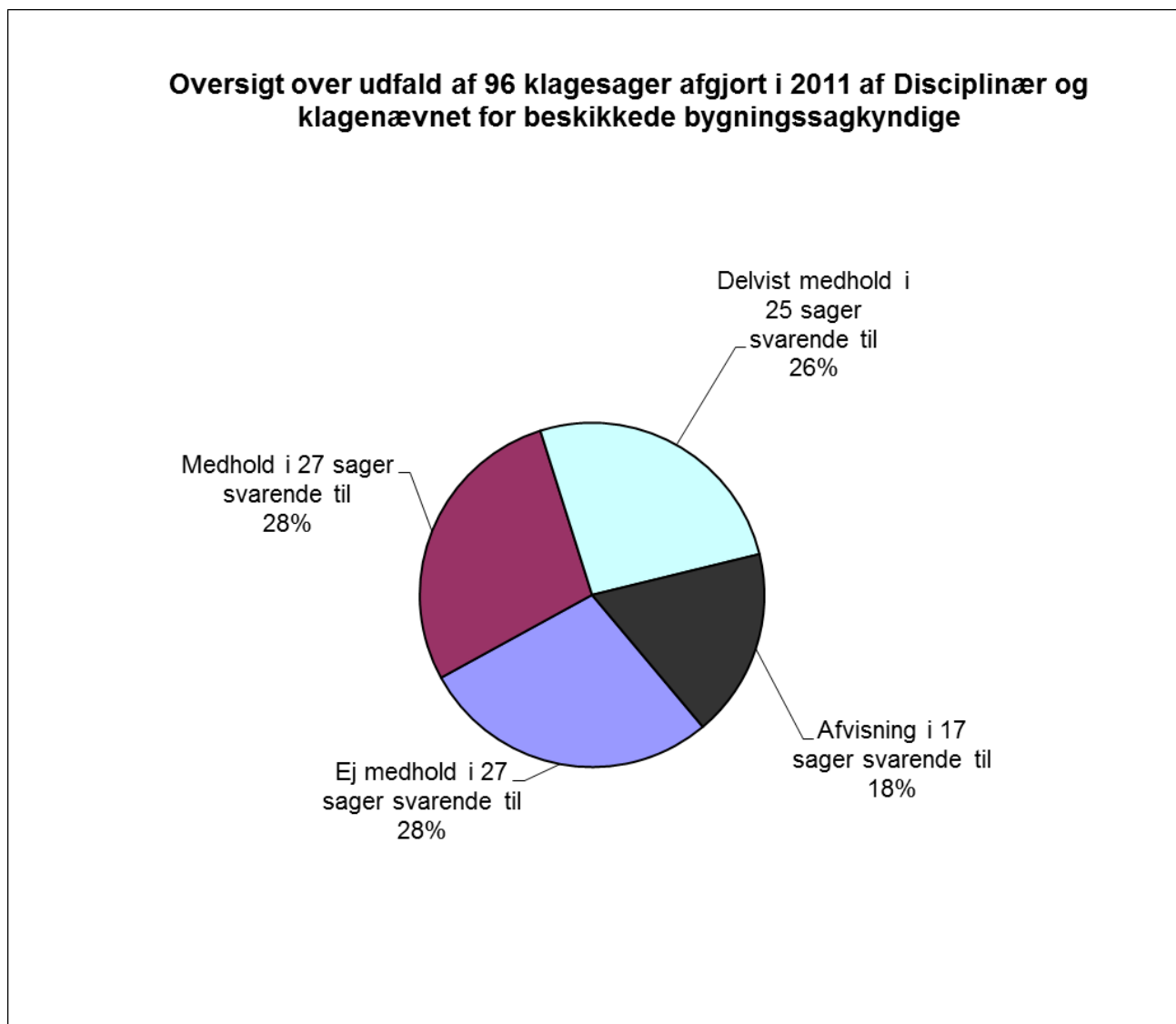
2.1 Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 147 klagesager i 2011, og nævnet afholdt 9 nævnsmøder, inklusive det konstituerende møde.

I den forbindelse bemærkes, at Ankenævnet for Huseftersyn afholdt 3 møder i 2011 til afvikling af sagerne fra de tidligere år. På disse møder blev truffet 36 afgørelser.

På de 8 møder, hvor der blev truffet afgørelser, har nævnet truffet **96 afgørelser**. I dette tal indgår også afgørelse af sager modtaget før 2011 i Ankenævnet for Huseftersyn, men hvor afgørelsen er truffet i 2011 af det nye Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige.

Nedenstående diagram illustrerer udfaldet af disse afgørelser.



2.2 Efterlevelse

I 9 sager afgjort af Disciplinær- og klagenævnet i 2011 har den bygningssagkyndige/dennes forsikringsselskab meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse under henvisning til Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen, § 11, nr. 12.

Som det fremgår af det første diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 52 sager ud af de 96 afgjorte sager i 2011. Sammenlignes det med, at den bygningssagkyndige/dennes forsikringsselskab i 9 sager afgjort i 2011 har meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse, medfører det en efterlevelse på ca. 83 %.

2.3 Erstatningens størrelse

Den gennemsnitlige erstatning for sager afgjort i 2011, hvor klager fik medhold, var ca. 44.000 kr.

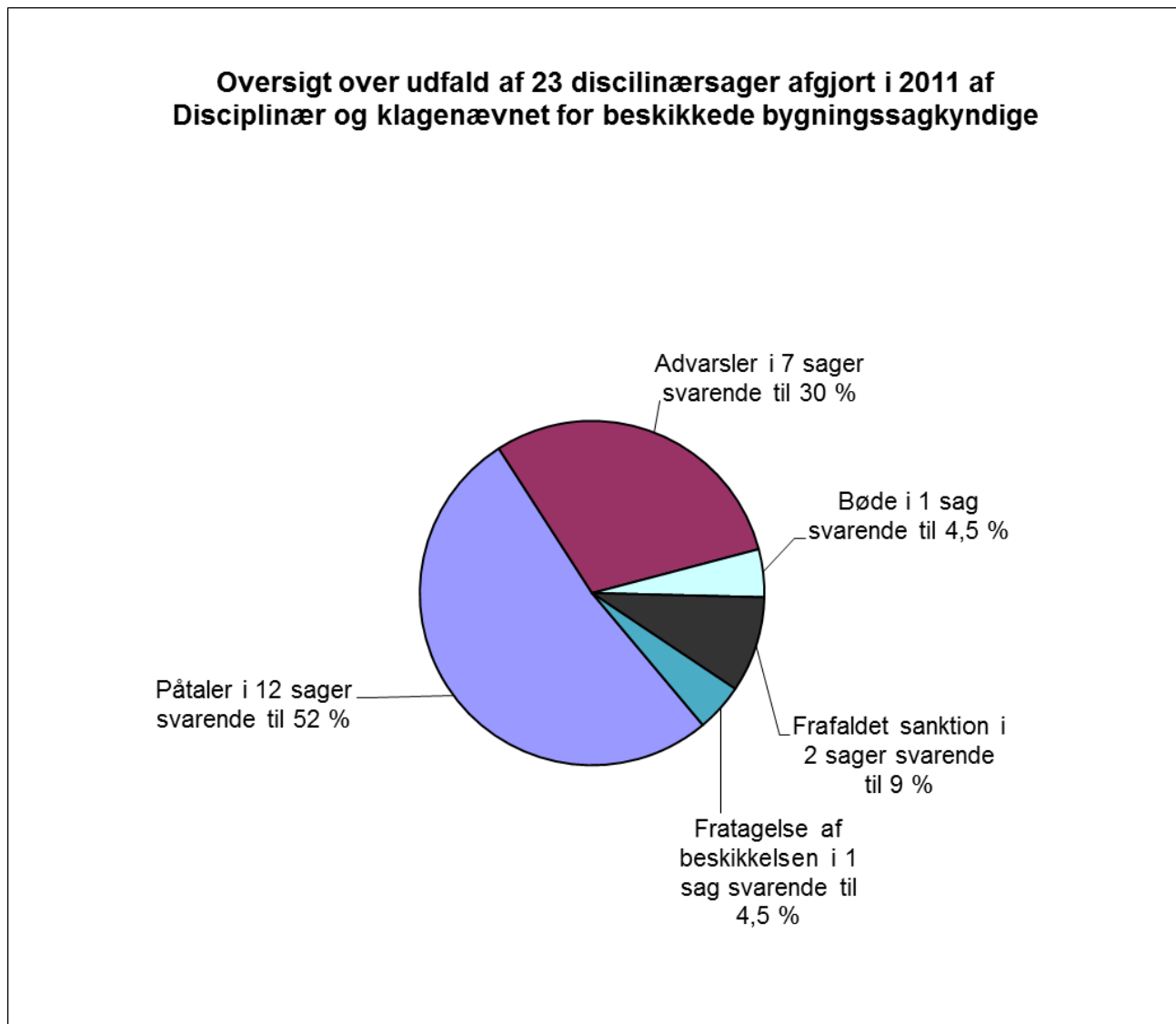
2.4 Sagsbehandlingstiden

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2011 ca. 5,5 måneder.

2.5 Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2011 afgørelse i 23 disciplinærsager.

Nedenstående diagram illustrerer udfaldet af disse sager.



Der blev foretaget administrativ kontrol i 1.423 sager i 2011.

Der blev påbegyndt teknisk revision af 277 sager i 2011. Alle sagerne er dog ikke færdigbehandlede i 2011.

3. Undtagelse af sekundære bygninger

Disciplinær- og klagenævnet har i flere klagesager og disciplinærsager konstateret, at sekundære bygninger og undtagelsen af disse i tilstandsrapporten har givet anledning til spørgsmål fra både forbrugere og bygningssagkyndige. Når sekundære bygninger i klagesager kan få så stor betydning, er det fordi undtagelse af en sekundær bygning medfører, at ejerskifteforsikringen ikke vil dække eventuelle skader på bygningen, uanset om undtagelsen er i overensstemmelse med håndbogens regler.

Samtidig kan klager ikke få tilkendt erstatning, fordi klager erstatningsretligt måtte være klar over, at bygningen ikke repræsenterede nogen værdi, og derfor har klager ikke lidt noget tab, hvis det viser sig, at den sekundære bygning alligevel kan anvendes, selvom der er fejl og mangler på bygningen.

Ved en teknisk revision er det tilstandsrapportens kvalitet, der kontrolleres, og ikke om sælger i erstatningsretlig forstand kan dokumentere et tab. Alvoren (måles i fejlpoint) af en fejlagtig undtagelse vægtes her på grundlag af bygningens skønnede værdi. For den bygningssagkyndige kan en fejlagtig undtagelse således medføre, at han ved den tekniske revision får så mange fejlpoint, at han i værste fald står til en sanktion alene på dette grundlag.

Som udgangspunkt skal den bygningssagkyndige besigtige og rapportere tilstanden af alle bygninger på en ejendom. Rapportering af tilstanden ved sekundære bygninger kan dog undlades under visse forudsætninger jf. "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige":

En sekundær bygning kan således undtages fra besigtigelse hvis:

- 1. 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 bygningssagkyndige lægge vægt på, om den kan antages at være anvendelig for potentielle købere, også selvom det kun vil gælde et mindretal.*
- 2. Den byggetekniske værdi er ubetydelig. Det vil typisk være en primitiv mindre konstruktion udført af forhåndenværende materialer, på kort tid og uden særlige omkostninger.*

Den første mulighed for at undtage en sekundær bygning er, hvis den er så nedslidt og skadesramt, at den er uanvendelig til sit formål, eventuelt med risiko for sammenstyrtning, eller hvis den mangler primære bygningsdele som f.eks. taget.

Den anden mulighed for at undtage en sekundær bygning er, hvis den er opført som en simpel konstruktion, hvor der er anvendt forhåndenværende materialer i ofte ikke forskriftsmæssige konstruktioner. Et eksempel på en sådan bygning kan f.eks. være et simpelt tag båret af jordgravede stolper over en terrasse eller en parkeringsplads.

Såfremt den bygningssagkyndige vælger at undtage en sekundær bygning fra en egentlig skadesrapportering, skal dette begrundes konkret i tilstandsrapporten med en sammenfattende beskrivelse af tilstanden i de primære bygningsdele på den sekundære bygning.

Hvis man som forbruger i en tilstandsrapport konstaterer, at der er sekundære bygninger, der er undtaget, skal man forholde sig til, hvorfor bygningerne er undtaget og samtidig gøre sig klart, at udbedring af eventuelle skader på bygningen er noget, man selv skal betale for.

I j.nr. 11031 var der bl.a. klaget over, at der ikke var lavet tilstandsrapport på sekundære bygninger og dermed medtaget en række skader på disse. De sekundære bygninger var gamle lagerbygninger, der var ombygget til garage og lagerlokale. Den bygningssagkyndige havde undtaget bygningerne med den begrundelse, at de havde en ringe byggeteknisk værdi.

Klagenævnet fandt i sin afgørelse, at det var en fejl, at den bygningssagkyndige havde undtaget de sekundære bygninger, idet der ikke fandtes belæg for, at de havde ringe byggeteknisk værdi.

Klagenævnet fandt ikke, at klager havde lidt et erstatningsretligt tab, da:

"..Nævnet finder imidlertid, at klager ikke har lidt noget erstatningsretligt tab, da klager ikke har haft en berettiget forventning om, at bygningerne har repræsenteret nogen værdi i forbindelse med købet af den faste ejendom.."

I j.nr. 11104 (afgjort i 2012) var der klaget over, at den bygningssagkyndige ikke havde registeret en række skadesforhold på nogle sekundære bygninger. De sekundære bygninger var ikke undtaget i den påklagede tilstandsrapport, men bygningerne var undtaget i tidligere tilstandsrapporter.

Klagenævnet fandt, at det i dette tilfælde havde været berettiget, såfremt den bygningssagkyndige havde undtaget de sekundære bygninger fra tilstandsrapporten. Sagerne viser, at den bygningssagkyndige nøje skal overveje, om det er i overensstemmelse med håndbogen at undtage sekundære bygninger. Den bygningssagkyndige skal i den forbindelse foretage en konkret vurdering af bygningernes tilstand, og den måde de er udført på.

På nævnsmødet den 26. oktober 2011, blev en bygningssagkyndig tildelt en advarsel, bl.a. fordi han ikke havde registeret en sekundær bygning i tilstandsrapporten. Dette bliver efter nævnets praksis vægtet som, at den sekundære bygning fejlagtigt er blevet undtaget fra besigtigelsen.

Samlet konklusion

Hvis en sekundær bygning er undtaget i en tilstandsrapport på et fejlagtigt grundlag, skal man som forbruger være opmærksom på, at man ikke kan få erstatning fra den bygningssagkyndige, hvis det viser sig, der er forhold, der skulle have været registeret i tilstandsrapporten.

Videre skal man som forbruger være opmærksom på, at hvis en sekundær bygning er medtaget i tilstandsrapporten, og det havde været korrekt at undtage denne, vil nævnet fastlægge størrelsen på den eventuelle tilkendte erstatning ud fra bygningens konkrete tilstand. Nævnet vil ved denne vurdering bl.a. lægge vægt på, om det er påregneligt for klager, at den sekundære bygning ikke repræsenterer nogen brugsværdi.

Såfremt den bygningssagkyndige på et fejlagtigt grundlag undtager en sekundær bygning fra skadesregistreringen i tilstandsrapporten, kan det efter en konkret vurdering få den konsekvens, at den bygningssagkyndige bliver indstillet til en disciplinærsanktion alene på dette grundlag.

Vælger den bygningssagkyndige at medtage en sekundær bygning i skadesregistreringen i tilstandsrapporten i et tilfælde, hvor det havde været korrekt at undtage den sekundære bygning fra tilstandsrapporten, kan den bygningssagkyndige, hvis han overser forhold, der skulle have været registeret i tilstandsrapporten, når bygningen er medtaget, - ligeledes efter en konkret vurdering, også blive indstillet til en disciplinærsanktion alene på dette grundlag.