

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

Årsberetning 2012

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

4. Udluftning i badeværelser

5. Gulvafløb

6. Forkyndelse af nævnets afgørelse

7. Forældelse

Formandens beretning

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige havde den 1. januar 2013 to års fødselsdag. I denne årsberetning, som vedrører nævnets virke i dets andet år, er der med statistiske oplysninger gjort rede for udkommet heraf både for så vidt angår behandlingen af forbrugerklagesager og behandlingen af disciplinærsager.

For så vidt angår klagesagsbehandlingen har nævnet fra starten været på relativ "sikker grund", idet hovedparten af dets medlemmer og medarbejderne i sekretariatet kom fra Ankenævnet for Huseftersyn, som tidligere behandlede disse sager. Trods en række tilsyneladende uundgåelige problemer af teknisk karakter i forbindelse med ressortomlægningen ved regeringsskiftet har det været muligt at opnå en gennemsnitlig sagsbehandlingstid i disse sager på under ½ år, hvilket jeg finder tilfredsstillende, når henses til den sagsbehandling, som er nødvendig i disse sager, hvor der som helt overvejende hovedregel bl.a. skal gennemføres syn- og skøn.

Som det fremgår af beretningen, har nævnet truffet afgørelse i 42 disciplinærsager i 2012. Der er to hovedårsager til, at det ikke har været muligt at færdigbehandle flere sager i 2012. Den ene er, at der i en længere periode var IT problemer, som blokerede for den elektroniske sagsbehandling, der er ryggraden i sekretariatets håndtering af denne sagstype. Disse problemer er nu i det væsentlige overvundet. Den anden hovedårsag er, at det har vist sig uventet tidskrævende at behandle sagerne i nævnet, hvilket har flere årsager. Nævnets udgangspunkt i sagerne er den praksis, som blev lagt, da sagerne blev behandlet i Erhvervs- og Byggestyrelsen, men det er klart, at nævnet efterhånden vil finde sine egne ben og justere denne praksis. I en disciplinærsag skal nævnet typisk tage stilling til en lang række forskellige forhold, og hvert enkelt må gennemgås nøje. Hertil kommer, at den byggesagkyndige, hvis rapport er til behandling, har mulighed for at give møde i nævnet og fremlægge sine synspunkter. Dette er naturligvis helt rimeligt, da der er tale om afgørelser, hvorved den bygningsagkyndige kan blive berøvet sit levebrød, men det er en omstændighed, som bidrager til at forlænge sagsbehandlingstiden i nævnet. Når det er sagt, er det dog min forventning, at nævnet i 2013 vil være i stand til at behandle flere disciplinærsager end i 2012.

I beretningens punkt 3 til 7 er beskrevet forskellige problemstillinger, som nævnet håber vil være nyttige og af interesse for såvel de bygningsagkyndige som andre, der interesserer sig for området.

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 den tekniske revision, der hidtil var blevet foretaget af Erhvervs- og Byggestyrelsen, der foretog kvalitetssikring af tilstandsrapporter og traf administrative afgørelser i disciplinærsagerne

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. 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 mangler og fejl i en tilstandsrapport.

Nævnet foretager en 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 eller Ombudsmanden.

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 særlig 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 rapportererne samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i disciplinærsagerne.

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

- Medvirken til revision af Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige
- Medvirken til udviklingen af nyt HE-rev system
- Undervisning på infomøder for de bygningssagkyndige
- Undervisning på eksternt kursus
- Erfa-møder med nævnets skønsmandskorps
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Opdatering af hjemmeside
- Etablering i nyt regi i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter efter ressortomlægning og flytning ultimo 2011

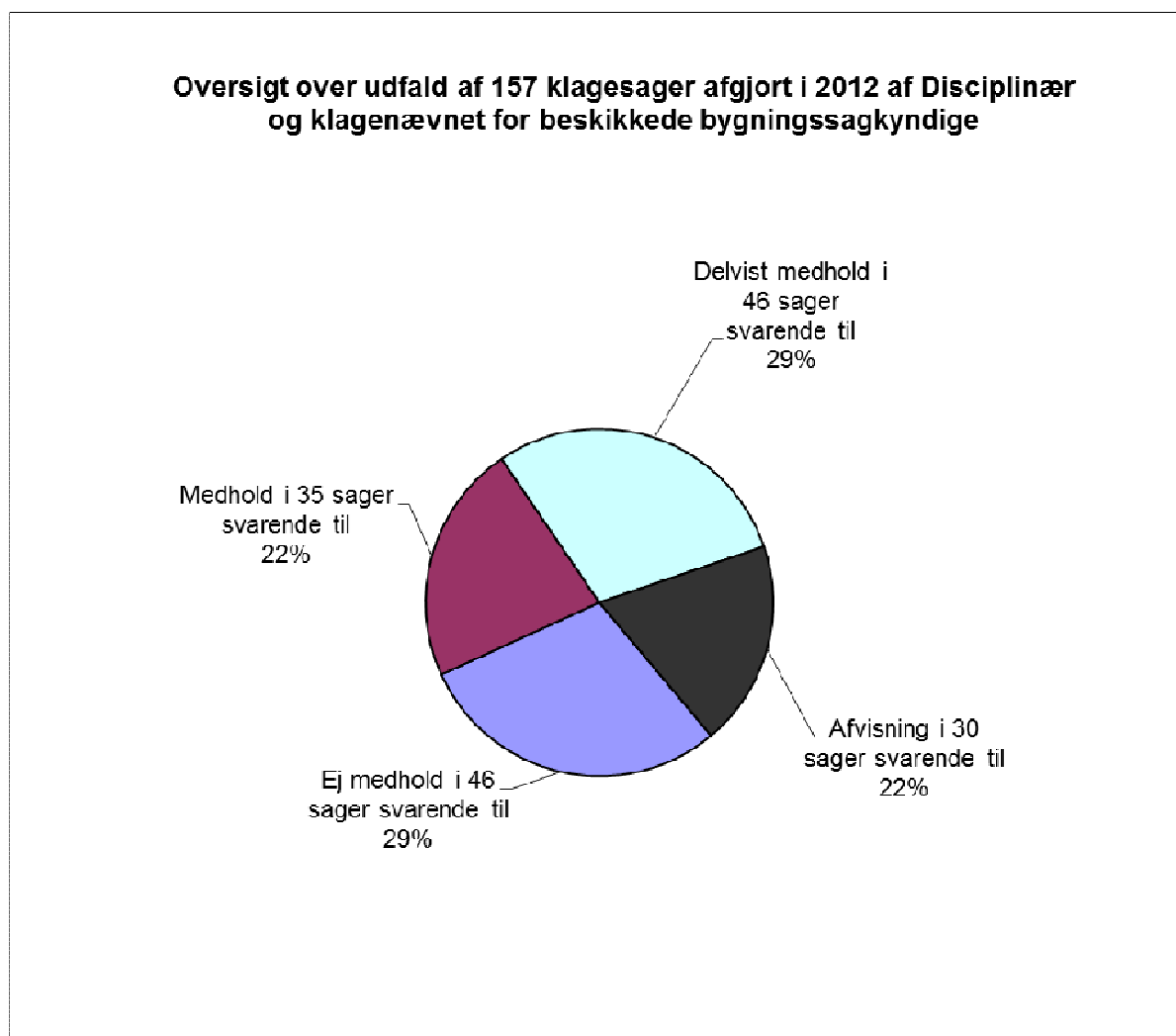
2. Statistik

2.1 Klagesagerne

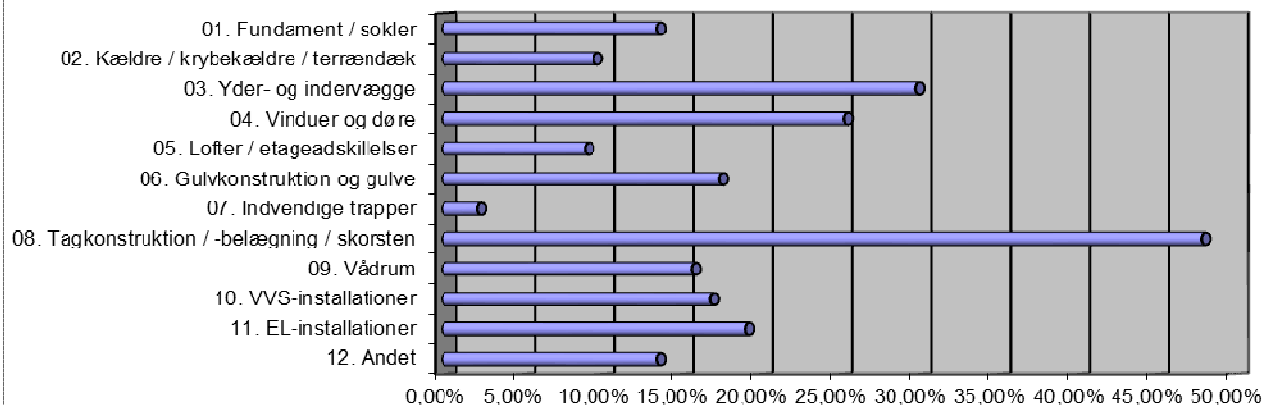
Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 177 klagesager i 2012, og nævnet afholdte 13 nævnsmøder.

På de 13 møder, har nævnet truffet **157 afgørelser i klagesager**.

Nedenstående diagrammer illustrerer, hvorledes disse afgørelser har fordelt sig i forhold til udfaldet og i forhold til, hvilke bygningsdele der er klaget over.



Klager fordelt på bygningsdele i 2012



I 19 af klagesagerne gav sagen nævnet anledning til at overveje, om sagen skulle danne grundlag for en disciplinærsag, jf. forretningsordnens § 9, stk. 4.

2.2 Efterlevelse

I 10 sager afgjort af Disciplinær- og klagenævnet i 2012 har den bygningsagkyndige/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 81 sager ud af de 157 afgjorte sager i 2012. Sammenlignes det med, at den bygningsagkyndige/dennes forsikringsselskab i 10 sager afgjort i 2012 har meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse/ikke har fulgt afgørelsen, medfører det en efterlevelse på ca. 88 %.

Af de sager, hvor den bygningsagkyndige/dennes forsikringsselskab i 2012 har meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse er 6 p.t. indbragt for domstolene/fogedretten.

Der er nævnet bekendt i 2012 afsagt dom i 9 sager og indgået retsforlig i 3 sager, der tidligere er afgjort af nævnet.

2.3 Erstatningens størrelse

Den gennemsnitlige erstatning for sager afgjort i 2012, hvor klager fik helt eller delvist medhold, var ca. 35.800 kr.

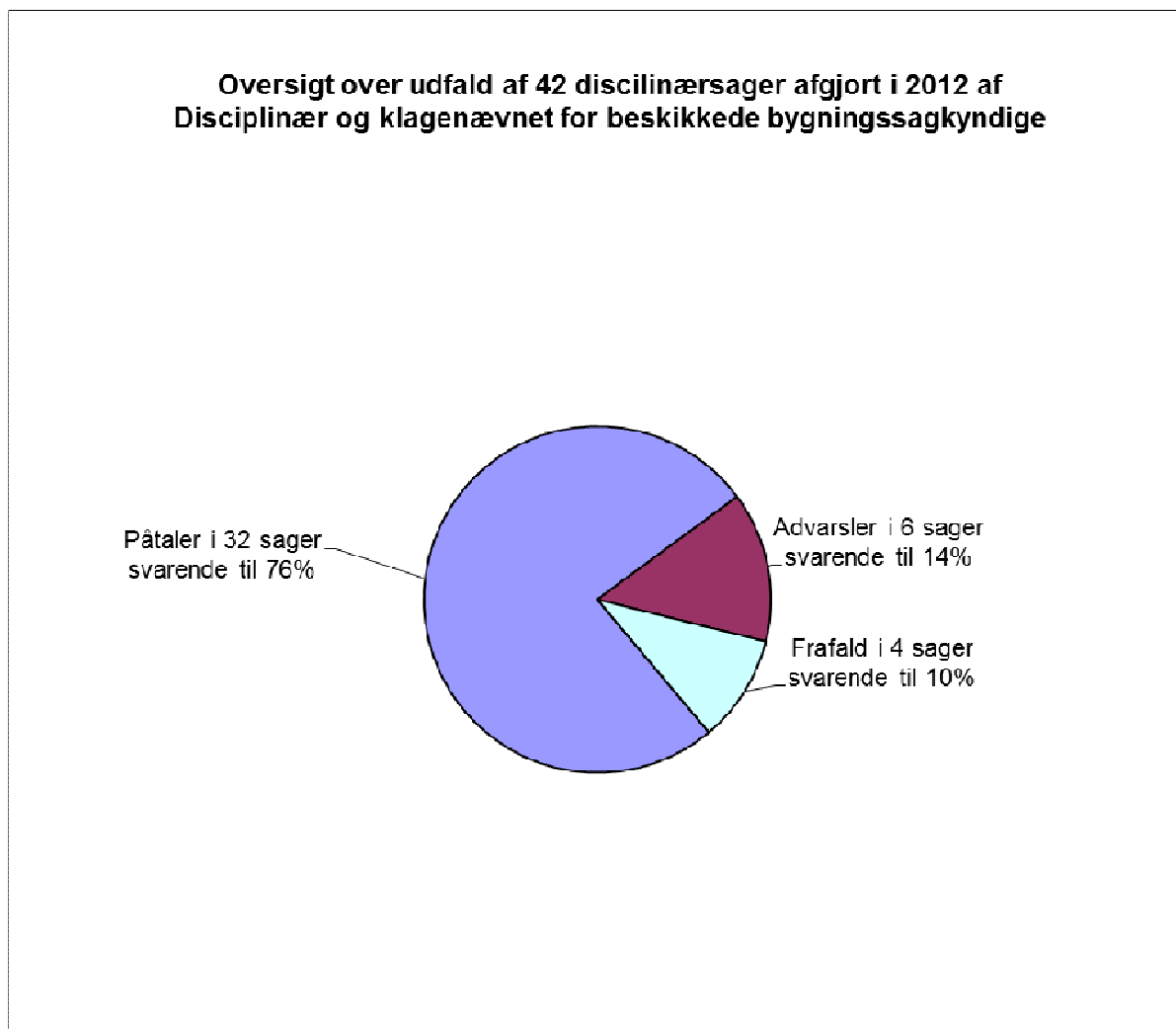
2.4 Sagsbehandlingstiden

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2012 ca. 5,5 måneder.

2.5 Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2012 afgørelse i **42 disciplinærsager**.

Nedenstående diagram illustrerer udfaldet af disse sager.



Der blev foretaget administrativ kontrol i 1.309 sager i 2012.

Der blev påbegyndt teknisk revision af 275 sager i 2012.

3. Undtagelse af sekundære bygninger

Udgangspunktet ved udarbejdelse af tilstandsrapporten er, at alle bygninger på ejendommen skal registreres i rapporten og som udgangspunkt gennemgås for skader eller mulig risiko for skader jf. håndbogens kapitel 3. Den bygningsagkyndige skal derfor gennemgå samtlige bygninger på ejendommen.

Bygninger under 4 m², og som er uden rand eller punktfundament, skal dog ikke medtages i bygningsgennemgangen jf. håndbogens kapitel 5.02.01. Der kan dog forekomme tilfælde, hvor det ikke giver mening at gennemgå vise typer af bygninger på ejendommen. Årsagen til dette kan enten være, at bygningen er i ringe byggeteknisk værdi eller, at bygningen ikke er brugbar på grund af slid og/eller ælde, jf. definitionen i kapitel 5.02.2.4.

Bygningen ikke brugbar på grund af slid eller ælde:

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 bygningsagkyndige lægge vægt på, om den kan antages at være anvendelig for potentielle købere, også selvom det kun vil gælde et mindretal.*

Ringes byggeteknisk værdi:

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.*

En bygning er af ringe byggeteknisk værdi, hvis den er udført som en simpel konstruktion, med enkle materialer. Sagt på en anden måde, så er forarbejdningsgraden af de materialer, der er anvendt til bygningen, af meget lille værdi. Et eksempel på en bygning af ringe byggeteknisk værdi er for eksempel et halvtag, der består af fire træstøpler med tværgående bjælker, hvorpå der er monteret nogle tagplader.

Såfremt bygningen er i en sådan stand, at den på grund af slid eller ælde ikke længere er mulig at reparere, er bygningen ikke længere brugbar. Et eksempel kan være et træskur, hvor skuret er angrebet af råd i et sådan omfang, at det ikke giver mening at reparere det.

Det er vigtigt, at den bygningsagkyndige er meget præcis i sin adskillelse af disse to begreber, da nævnet ofte ser klage- eller disciplinærsager, hvor den bygningsagkyndige måske korrekt har undtaget bygningen fra gennemgangen, men begrundelsen herfor er forkert.

Hvis sekundære bygninger skal undtages fra bygningsgennemgang, skal begrundelsen hænge sammen med de faktiske forhold ved bygningen. Såfremt den bygningsagkyndige undtager sekundære bygninger med en forkert begrundelse, og de faktiske forhold viser, at de ikke skulle undtages, kan det få alvorlige konsekvenser både ved disciplinær- og klagesager.

I vurderingen af den sekundære bygnings værdi medtages blandt andet bygningens alder; såvel som kvaliteten af byggematerialerne, som måden den er udført på.

En undtagelse af sekundære bygninger med en forkert begrundelse kan få store konsekvenser for køber, da køber ikke kan tegne en ejerskifteforsikring på bygningen, og køber kan heller ikke kræve erstatning, da køber ikke har haft noget tab. Selvom om køber, i en sådan situation, ikke kan få erstatning fra den bygningsagkyndige, kan klagesagen få den konsekvens, at det skal vurderes, om der er grundlag for at starte en disciplinærsag imod den bygningsagkyndige.

I **j.nr. 11101** var der bl.a. klaget over, at den bygningssagkyndige havde undtaget bygning B og C, samt at varmeanlægget i bygning B var undtaget, selvom det forsynede hele ejendommen med varme. Bygning B og C, der var henholdsvis en gammel staldbygning og maskinhus var undtaget fra tilstandsrapporten, med den begrundelse, at de var i dårlig stand eller af 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. Nævnet fandt derfor grundlag for at overveje, om klagesagen skulle danne grundlag for en disciplinærsanktion overfor den bygningssagkyndige. Nævnet fandt ikke, at klager havde lidt et erstatningsretligt tab, da:

"..Nævnet finder videre, at klager ikke har haft noget berettiget forventning om, at bygningerne B og C kunne anvendes. Klager har således ikke lidt et tab. På denne baggrund finder nævnet, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig..."

Samlet konklusion

En ubeføjet undtagelse af sekundære bygninger kan ved en disciplinærsag medføre, at den bygningssagkyndige risikerer at rykke fra en påtale til en advarsel eller fra en advarsel til en bøde. Dette gælder specielt, hvis de sekundære bygninger er af betydelig værdi, for eksempel driftsbygninger på et nedlagt landbrug. Ved en klagesag kan en forkert undtagelse af sekundære bygninger medføre, at den bygningssagkyndige risikerer en mulig disciplinærsag selvom den bygningssagkyndige ikke er blevet pålagt erstatningsansvar for det pågældende forhold.

4. Udluftning i badeværelse (vådrum)

Flere af nævnets klagesager omhandler vådrum og risiko for skader i vådrum som følge af manglende udluftning, der medfører øget kondens- og rådskeer.

Generelt er der i vådrum en øget risiko for skader, da rummet ofte er belastet af fugt og manglende udluftning, hvilket både gælder for vådrum med organisk og uorganisk materialeanvendelse.

Forbrugerne luffer ofte ikke tilstrækkeligt ud i et vådrum, hvor kondens, mug, skimmel og rådskeer ofte kan blive en realitet som følge heraf. Derfor er det en skærpene omstændighed, hvis den bygningssagkyndige undlader at bemærke eventuelle skader eller nærliggende risiko herfor i vådrum i de situationer, hvor der ikke er etableret mekanisk udluftning og/eller oplukkeligt vindue i rummet. Den bygningssagkyndiges registrering af skader eller nærliggende risiko herfor i vådrummet er i den sammenhæng ikke afhængig af, om udførelse af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet. Det afgørende for den bygningssagkyndiges registrering er alene, om der er tale om skader eller nærliggende risiko herfor.

Men også i vådrum, som har tilstrækkelige udluftningsmuligheder, er det nævnets holdning, at den bygningssagkyndige skal være særligt opmærksom på skader eller nærliggende risiko for skader, idet den bygningssagkyndige er bekendt med den generelt øgede risiko for bl.a. fugt, og rådskeer i sådanne rum. Den bygningssagkyndiges registrering af skader og skadesrisici er både gældende ved organisk og uorganisk indrettede vådrum.

Det er i den sammenhæng en skærpene omstændighed, hvis den bygningssagkyndige undlader at tage særligt stilling til skader og skadesrisici i vådrum, hvis der f.eks. er træbelagte vægge eller der er opført en bruseniche i træmaterialer, da organiske materialer i højere grad kan være udsat for fugt og rådskeer end uorganiske materialer.

I **j.nr.12044** var der bl.a. klaget over manglende ventilation af baderum. Skønsmanden anførte i sin erklæring, at den bygningssagkyndige burde have oplyst, at der ikke var rumaftræk fra badeværelset, men alene oplukkelige vinduer, da der var en nærliggende risiko for fugtophobning og udvikling af skader på omgivende bygningsdele, herunder skimmelfæstninger. Skønsmanden anførte endvidere, at huseftersynet omfattede forhold, der gav skader eller risiko for skader, og huseftersynet ikke var afhængig af om udførelsen af konstruktionen svarede til gældende regler på opførelsestidspunktet, men alene om der var skader eller nærliggende risiko herfor. I denne sag var den bygningssagkyndige imidlertid ikke var erstatningspligtig, da klagepunktet lå under den mindstegrænse nævnet anvender.

5. Gulvafløb

Af Bygningsreglementet kap. 8.4.1, stk. 3 fremgår følgende:

Vand- og afløbsinstallationer skal være så tætte, at utilsigtet ind- eller udsivning undgås.

Af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters oversigt over byggeskik og byggeteknik fremgår følgende:

- *Gulvafløb skal iht. afløbsnormen være placeret tilgængeligt/lette at rense og må derfor ikke være skjult under skabe eller lignende*
- *Gulvafløb skal iht. afløbsnormen slutte ved gulvoverfladen – de må ikke forhøjes med forhøjelsesrammer eller støbning*
- *Gulvafløb skal passe til gulvet/gulvbelægningen og være korrekt monterede, ellers er der risiko for vandgennemtrængning*

I Ankenævnet for Huseftersyns årsberetning 2007, kapitel 5 har nævnet tidligere gennemgået reglerne og praksis på området.

Imidlertid omhandler rigtig mange klagesager fortsat problematikken omkring ulovlige gulvafløb, ligesom der også ofte er bemærkninger hertil i disciplinærsagerne.

Nævnet har endvidere i løbet af året drøftet problematikken vedrørende gulvafløb på de ERFA-møder, der har været holdt med skønsmændene.

Som udgangspunkt er det nævnets holdning, at den udbedring, der ydes erstatning for skal være lovlig. Det medfører typisk, at der skal ske udskiftning af gulvafløbet. Som hovedregel udgør udgiften hertil 10.000 kr. inkl. moms. Nævnet er dog opmærksom på, at der kan være konkrete forhold, der medfører afvigelser herfra. Da der som udgangspunkt er tale om udskiftninger af et ulovligt afløb (ulovligt på det tidspunkt huset blev opført/badeværelset blev totalrenoveret) vil nævnet normalt ikke foretage fradrag for forbedringer.

I **j.nr. 12100** var der klaget over, at der var fejl ved gulvafløbene i bruseniche på lille badeværelse, stort badeværelse samt i bryggers/teknikskab, som var ulovligt udført. Nævnet fandt, at den bygningssagkyndige skulle have registeret fejl ved gulvafløbene i bruseniche på lille badeværelse, stort badeværelse samt i bryggers/teknikskab i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige blev derfor fundet erstatningsansvarlig. Skønsmanden anførte i sin erklæring, at den bygningssagkyndige burde have oplyst, at der ved betonkant mellem rist og afløbsskål samt brug af forhøjelsesrammer var risiko for fugtskader i tilstødende gulve og vægge. Erstatningen blev fastsat skønsmæssigt til 30.000,- kr. Nævnet tog ved fastsættelsen af erstatningen udgangspunkt i, hvad det koster at etablere et afløb efter gældende forskrifter.

I **j.nr. 11069/11070** var der klaget over defekte afløb. Ifølge skønserklæringen var gulvafløbsskålene nedstøbt i for lav højde, og der var 2-3 cm synlig ubeskyttet betonkant i begge afløbsskåle. Nævnet fandt, at gulvafløbene i bryggerset og badeværelset var behæftet med en nærliggende risiko for skade. Nævnet fandt derfor, at gulvafløbene burde have været anført med

K3 i tilstandsrapporten, da det måtte anses for overvejende sandsynligt, at gulv afløbene indebar nærliggende risiko for skade. Erstatningen blev fastsat til 10.000 kr., hvilket svarede til klagers selvrisiko på ejerskifteforsikringen.

6. Forældelse

I Ankenævnet for Huseftersyns årsberetning fra 2006, kapitel 2 har nævnet tidligere gennemgået emnet forældelse og passivitet. Der blev det fastslået, at et eventuelt erstatningskrav mod den bygningsagkyndige definitivt ophørte, når kravet var forældet i medfør af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 3, stk. 2., der er sålydende:

”Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningsagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningsagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.”

En tilsvarende regel om forældelse fremgår endvidere af bekendtgørelse om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndiges § 9, stk. 1.

Sideløbende med reglen i § 3, stk. 2 og nævnets bekendtgørelses § 9 gælder det almindelige princip i dansk ret om, at hvis man vil påberåbe sig en fejl/forsømmelse ved en tilstandsrapport, skal man reklamere overfor den pågældende bygningsagkyndig inden for en rimelig tid efter, at man er eller burde være blevet opmærksom på et eventuelt krav.

Det følger af de almindelige regler i forældelsesloven, at forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser jf. lovens § 3, stk. 1.

I en ny dom fra 2012 fra Vestre Landsret er det nu blevet fastslået, at den 3 årige forældelsesfrist efter forældelsesloven ikke suspenderes af den 5 årige frist, som gælder efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og bkg. § 9. Dette kan få konsekvenser for den forbruger, som indbringer en sag for nævnet, hvis den 3 årige forældelsesfrist i medfør af forældelsesloven er udløbet på dette tidspunkt, og nævnet afviser at behandle sagen, eksempelvis fordi behandlingen vil kræve en bevisførelse, som ikke kan ske for nævnet. Forbrugeren vil dog antageligt kunne få prøvet berettigelsen af afvisningen ved domstolene.

Landsrettens afgørelse er sålydende:

U.2013.53

K havde købt en ejendom med overtagelse den 1. december 2005, og bygningsagkyndig B havde udarbejdet tilstandsrapport. I 2009 rejste K krav mod B, og sagen blev i september 2010 indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, der måneden efter afviste sagen, fordi den var uegnet til nævnsbehandling.

I juni 2011 anlagde K sag mod B med krav om erstatning på 70.000 kr. B påstod frifindelse og gjorde gældende, at et eventuelt krav var forældet, og dette spørgsmål blev udskilt til særskilt forhandling. Til støtte for anbringendet om forældelse anførte B bl.a., at kravet mod ham var omfattet af reglerne i forældelsesloven, og at forældelsesfristen skulle regnes fra den 1. december 2005. Det forhold, at sagen havde været indbragt for ankenævnet, afbrød ikke forældelsen, for forældelsen var allerede indtrådt, idet K's eventuelle krav var forældet efter 1. december 2008, subsidiært den 1. december 2010 og mest subsidiært den 1. januar 2011, jf. forældelseslovens § 3 og/eller § 30, stk. 1. K gjorde gældende, at kravet ikke var forældet, idet spørgsmålet om forældelse skulle afgøres efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og ikke efter forældelsesloven, idet § 3, stk. 2, i forbrugerbeskyttelsesloven er en forældelsesregel med en frist på 5 år. Forældelsen var blevet afbrudt ved indbringelsen for ankenævnet, og fristen løb på ny ved ankenævnets afvisning af sagen den 14. oktober 2010. Heroverfor gjorde B gældende, at § 3, stk. 2, er en reklamationsregel og ikke en forældelsesregel. Byretten gav K medhold.

Landsretten udtalte, at der hverken efter ordlyden af § 3, stk. 2, 1. pkt., eller bestemmelsens forarbejder er støtte for at anse bestemmelsen for at angå kravets forældelse. K's eventuelle krav mod B forældedes derfor efter reglerne i forældelsesloven. Forældelsesfristen skulle regnes fra overtagelsesdagen den 1. december 2005. Det eventuelle krav var ikke forældet efter de hidtil gældende regler i 1908-forældelsesloven den 1. januar 2008, hvor den nye forældelseslov trådte i kraft, og spørgsmålet om kravets forældelse skulle derfor afgøres efter ikrafttrædelsesbestemmelsen i § 30, stk. 1. Kravet var herefter tidligst forældet den 1. januar 2011, medmindre kravet inden dette tidspunkt ville være forældet såvel efter den nye forældelseslovs bestemmelser som efter de hidtil gældende bestemmelser, jf. § 30, stk. 1, 2. pkt.

Indbringelsen var Ankenævnet for Huseftersyn var sket den 1. september 2010 og således efter udløbet af den treårige forældelsesfrist i forældelseslovens § 3, stk. 1, hvorfor indbringelsen ikke havde afbrudt forældelsen, jf. forældelseslovens § 16, stk. 3. Uanset at kravet var blevet indbragt for ankenævnet inden udløbet af den femårige forældelsesfrist i den tidligere 1908-forældelseslov, kunne kravet – da sagen efter ankenævnets afvisning den 14. oktober 2010 først blev anlagt den 28. juni 2011 – ikke anses for at være forfulgt uden uforholdsmæssigt ophold, jf. 1908-forældelseslovens § 2, hvorfor indbringelse for ankenævnet heller ikke havde afbrudt forældelsesfristen i den tidligere forældelseslov. K's eventuelle krav mod B måtte derfor anses for forældet på tidspunktet for sagens anlæg, og B blev herefter frifundet.

7. Forkyndelse af nævnets afgørelse

Folketinget vedtog i 2009 en ændring til forbrugerklageloven, hvorefter afgørelser fra Forbrugerklagenævnet eller godkendte private klagenævne kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse jf. Forbrugerklagelovens § 4, der er sålydende:

§ 4. Forbrugerklagenævnet og godkendte, private klage- eller ankenævne skal forkynde en afgørelse for den erhvervsdrivende, hvis forbrugeren har fået helt eller delvis medhold. Den erhvervsdrivende skal i forbindelse med forkyndelsen have oplysning om indholdet af §§ 4 a-4 c.

Betingelserne for at en afgørelse kan tvangsfuldbyrdes fremgår af § 4a til 4c i samme lov, der er gengivet nedenfor:

§ 4 a. Hvis den erhvervsdrivende ikke ønsker at være bundet af den afgørelse, som Forbrugerklagenævnet eller et godkendt, privat klage- eller ankenævn har truffet, skal den erhvervsdrivende skriftligt meddele dette til nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen.

§ 4 b. En anmodning fra den erhvervsdrivende om genoptagelse af klagesagen, der er indgivet skriftligt til nævnet inden udløbet af fristen i § 4 a, har opsættende virkning. Fristen i § 4 a regnes herefter fra det tidspunkt, hvor anmodningen om genoptagelse er blevet afvist, eller hvor nævnet har truffet afgørelse i genoptagelsessagen.

§ 4 c. Nævnets afgørelse i klagesagen kan tvangsfuldbyrdes i forhold til den erhvervsdrivende efter udløbet af fristerne i §§ 4 a og 4 b, medmindre den erhvervsdrivende forinden har givet skriftlig meddelelse til nævnet om, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

Stk. 2. En anmodning til fogedretten om tvangsfuldbyrdelse skal være bilagt den nævnsafgørelse, der danner grundlag for anmodningen om tvangsfuldbyrdelse, og en erklæring fra nævnet om, at den erhvervsdrivende ikke inden for fristerne i §§ 4 a og 4 b har meddelt, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

Afgørelser fra Disciplinær- og klagenævnet kan jf. § 7 i Lov om beskikkede bygningssagkyndige tvangsfuldbyrdes efter de samme regler som § 4a til 4c i Forbrugerklageloven. Dette betyder, at nævnet skal forkynde afgørelser overfor den bygningssagkyndige.

Disciplinær- og klagenævnet skal brevforkynde nævnets afgørelser jf. Bekendtgørelse om forkyndelse nr. 256 af 20. juni 1972.

Nedenfor redegøres for, hvorledes nævnet håndterer reglerne i praksis.

Hvis nævnet i en afgørelse kommer frem til, at den bygningssagkyndige skal betale erstatning til en klager, modtager den bygningssagkyndige sammen med selve afgørelsen en kopi af følgebrevet, som den bygningssagkyndige skal underskrive og indsende inden 14 dage. Nævnets afgørelse betragtes hermed som forkyndt for den bygningssagkyndige.

Sekretariatet har oplevet flere tilfælde, hvor den bygningssagkyndige ikke vil underskrive brevet. Begrundelsen herfor har været, at den bygningssagkyndige var af den opfattelse, at han dermed accepterede afgørelsen og afskrev sig muligheden for at få sagen prøvet ved domstolene.

Dette er en forkert opfattelse. Som det fremgår af § 4a i Forbrugerklageloven og § 7 i Lov om beskikkede bygningssagkyndige, har den bygningssagkyndige stadigvæk 30 dage fra forkyndelsen, til at meddele nævnet, hvis han ikke agter at følge nævnets afgørelse.

Den bygningssagkyndige kvitterer således alene for, at afgørelsen er blevet forkyndt overfor ham.

De 30 dage skal regnes fra den dato, den bygningssagkyndige underskriver forkyndelsen.

Klagere er velkomne til at kontakte sekretariatet og få oplyst, hvornår afgørelsen er forkyndt. Som udgangspunkt skal man dog forvente, at der minimum går 14 dage fra dateringen af afgørelsen, til den bygningssagkyndige har kvitteret for forkyndelsen af denne.

Såfremt den bygningssagkyndige, mod forventning, ikke underskriver forkyndelsen indenfor tidsfristen på de 14 dage, sender sekretariatet en rykker til den bygningssagkyndige, med en yderligere frist på 14 dage. Har den bygningssagkyndige ikke indenfor denne frist har underskrevet forkyndelsen, sender sekretariatet sagen videre til retten, med henblik på forkyndelse via stævningsmand.

Forkyndelse via stævningsmand betyder, at retten anmoder en stævningsmand om at tage ud og forkynde afgørelsen for den bygningssagkyndige personligt.

Samlet konklusion

Det er således vigtigt, at den bygningssagkyndige underskriver forkyndelsen indenfor den fastsatte tidsfrist, da en manglede overholdelse af tidsfristen vil afstedkomme, at afgørelsen skal forkyndes overfor den bygningssagkyndige via stævningsmand personligt. Underskrivelse af forkyndelsen betyder ikke at den bygningssagkyndige accepterer afgørelsen og dermed fortaber sin ret til at få sagen prøvet ved domstolene.