

Årsberetning 2014

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

Indholdsfortegnelse

Formandens beretning.....	s. 3
1. Generelt om Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.s.	4
1.1. Nævnets baggrund.....	s. 4
1.2. Om nævnet.....	s. 4
1.3. Nævnets medlemmer.....	s. 5
1.4. Sekretariatets aktiviteter.....	s. 6
2. Statistik.....	s. 7
2.1 Klagesagerne.....	s. 7
2.2 Efterlevelse.....	s. 8
2.3 Sagsbehandlingstiden.....	s. 8
2.4 Disciplinærsagerne.....	s. 8
2.5 Domme.....	s. 9
3. Tagets restlevetid.....	s. 10
4. Asbestslam i tagrum.....	s. 13
5. Celotex ("bløde plader").....	s. 15
6. Udlejning af ejendomme- ikke sommerhuse.....	s. 17
7. Undtagelse af småbyggerier og drivhuse.....	s. 18
8. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter.....	s. 20
9. København Byrets domme af 9. januar 2015.....	s. 21

Formandens beretning

Disciplinær- og klagenævnets årsrapport for 2014 er struktureret som nævnets tidligere årsrapporter. Med rapporten tilstræbes at give et kort og informativt overblik over nævnets virke herunder navnlig information om praksisændringer som følge af afgørelser, som er truffet i året.

Som det fremgår af afsnittet om statistik er der i 2014 truffet afgørelse i 132 klagesager, hvilket er 17 sager færre end i 2013, og den gennemsnitlige sagsbehandlingstid har også været lidt længere nemlig 5,3 måned, hvor den i 2013 var 4,5 måned. Disse afvigelser beror blandt andet på, at der i 2014 er sket en udskiftning af personalet i sekretariatet, som forbereder sagerne til nævnets afgørelse, og forhåbentlig vil sagsbehandlingstiden blive lidt mindre igen, efterhånden som personalet får rutine og erfaring med sagernes behandling. Hertil kommer, at det er mit personlige indtryk, at en større del af sagerne i 2014 har været meget sagsbehandlingskrævende, navnlig fordi der i mange sager var klaget over et stort antal forhold.

I årsberetningen for 2013 nævnte jeg, at antallet af klagesager og disciplinærsager alt andet lige er afhængig af antallet af bolighandler, og at det var muligt, at der som følge af stagnationen på boligmarkedet i forbindelse med finanskrisen, ville være færre sager i nogle år. Dette har vist sig rigtigt, navnlig for så vidt angår disciplinærsagerne. Som man kan se i afsnittet herom, er der truffet afgørelse i 23 sager i 2014. I 2013 var dette tal 62. For så vidt angår sager, hvor der blev foretaget administrativ kontrol og sager, hvor der blev påbegyndt teknisk revision, er antallet stort set uændret.

Som det fremgår af rapporten har Københavns Byret den 9. januar 2015 afsagt dom i 2 sager, som 2 bygningsagkyndige har anlagt mod nævnet. De bygningsagkyndige mente, at nævnets afgørelse i disciplinærsagerne mod dem var ugyldig, fordi den skønsmand, som havde udfærdiget kontrolrapporterne, ved skønsforretningen havde benyttet sig af en assistent, der selv var tidligere skønsmand. De nærmere omstændigheder fremgår af indlægget i årsrapporten, herunder at det er muligt, at sagerne skal behandles af landsretten. Sagerne har givet anledning til, at nævnet over for skønsmændene har præciseret, at det skal være klart, at de rapporter, som de indleverer til nævnet, skal være udfærdiget af dem selv. Skønsmændene kan naturligvis i særlige tilfælde rådføre sig med andre sagkyndige, men de skal selv udfærdige og stå inde for de rapporter, som de afleverer til 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 kvalitetskontrol af tilstandsrapporter og behandling af disciplinærsager, der tidligere blev foretaget administrativt i Erhvervs- og byggestyrelsen.

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 fratagelse af 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 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 rapporter samt udfærdigelse af indstillinger og udkast til afgørelser i disciplinærsagerne.

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

- Erfa-møder med nævnets skønsmandskorps
- Erfa-gruppemøder med de andre interessenter i ordningen
- Undervisning på eksterne kurser
- Undervisning på de obligatoriske info-møder for de bygningsagkyndige
- Arbejde omkring nyt journaliseringssystem til klagesagerne
- Journalisering af tidligere administrative kontroller i nyt journalsystem
- Deltagelse i Ministeriet for by-, bolig- og landdistrikters kulturnat og folkemøde på Fyn
- Deltagelse i Ministeriet for by-, bolig- og landdistrikters projekt om Social kapital
- Oplæring af nye medarbejder idet 2 ud af sekretariatets 3 jurister er nyansatte i 2014

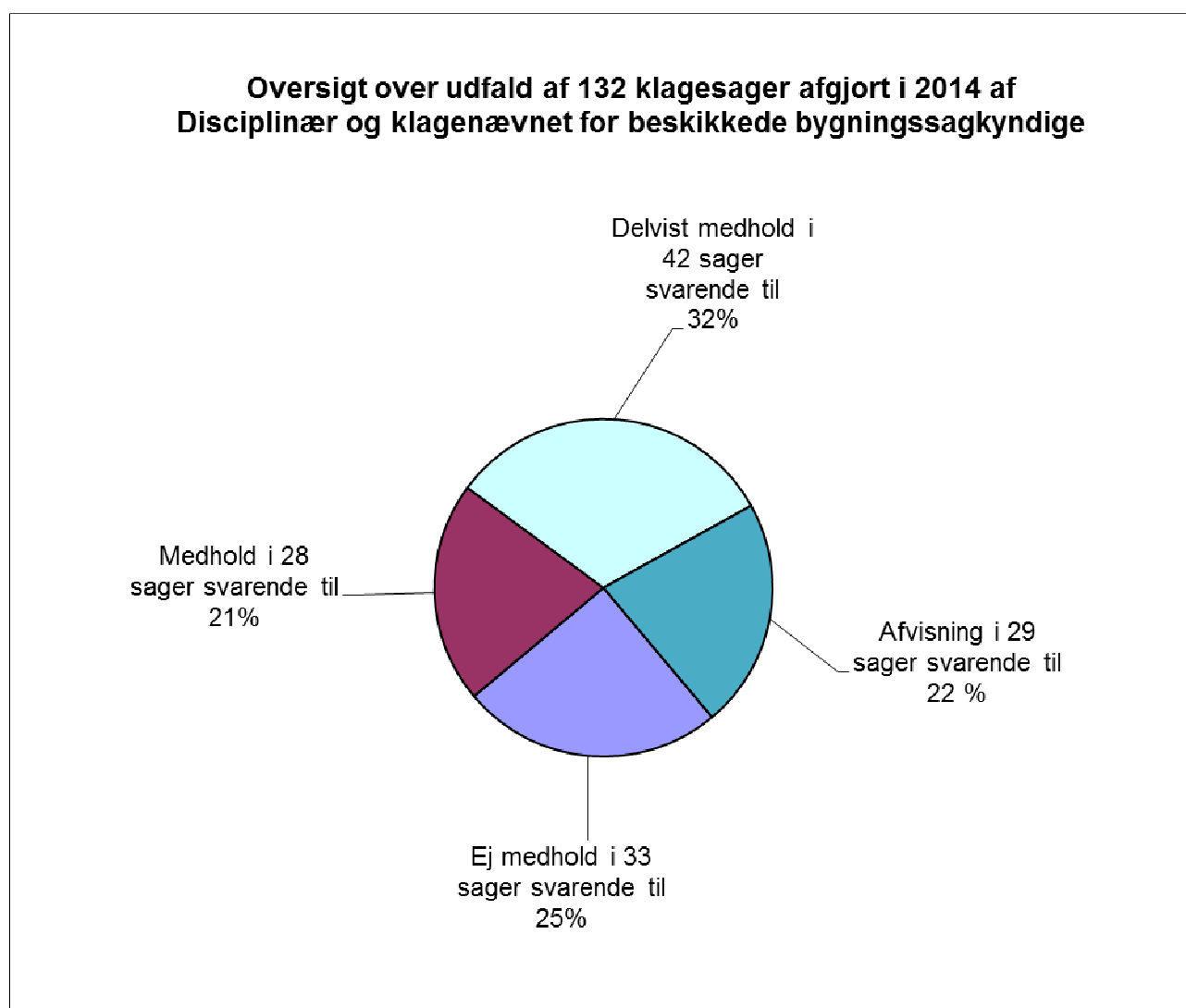
2. Statistik

2.1 Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige modtog 168 klagesager i 2014, og nævnet afholdte 11 nævnsmøder.

På de 11 møder, har nævnet truffet **132 afgørelser i klagesager.**

Nedenstående diagram illustrerer, hvorledes disse afgørelser har fordelt sig i forhold til udfaldet.



I 11 af klagesagerne gav sagen nævnet anledning til at overveje, om sagen skulle danne grundlag for en disciplinærsag, jf. forretningsordenens § 9, stk. 4.

2.2 Efterlevelse

I 7 sager afgjort af Disciplinær- og klagenævnet i 2014 har den bygningsagkyndige/dennes forsikringsselskab meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse under henvisning til Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen, § 11, nr. 12 eller i øvrigt ikke opfyldt afgørelsen. (I en af sagerne har den bygningsagkyndige dog betalt et mindre beløb).

Som det fremgår af det første diagram, fik klager helt eller delvist medhold i 70 sager ud af de 132 afgjorte sager i 2014. Sammenlignes det med, at den bygningsagkyndige/dennes forsikringsselskab i 7 sager afgjort i 2014 har meddelt, at man ikke ønsker at følge nævnets afgørelse/ikke har fulgt afgørelsen, medfører det en efterlevelse på 90 %.

Af de sager, hvor den bygningsagkyndige/dennes forsikringsselskab i 2014 har meddelt, at man ikke ønsker at følge/ikke har fulgt nævnets afgørelse er 2 p.t. indbragt for domstolene/fogedretten.

Der er nævnet bekendt i 2014 afsagt dom i 2 sager (den ene en ankesag) og indgået retsforlig i 1 sag, der tidligere er afgjort af nævnet.

2.3 Sagsbehandlingstiden

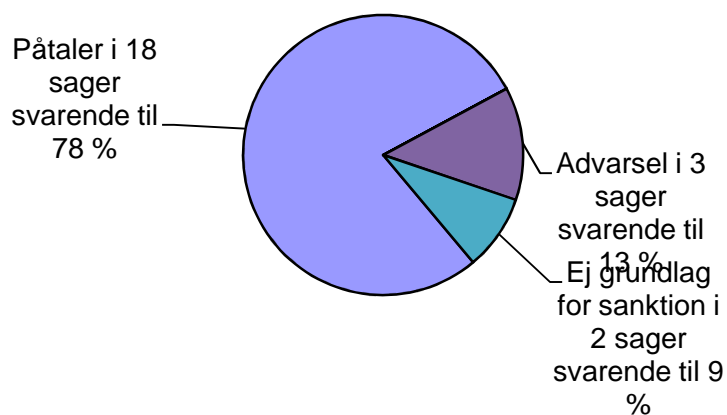
Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for nævnets afgørelser fra klageskemaets modtagelse til afgørelsens afsendelse var ved udgangen af 2014 ca. 5,3 måneder. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid af disciplinærsagerne behandlet af nævnet var ca. 4,5 måneder.

2.4 Disciplinærsagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige traf i 2014 afgørelse i **23 disciplinærsager**.

Nedenstående diagram illustrerer udfaldet af disse sager.

**Oversigt over udfald af 23 disciplinærsager afgjort
i 2014 af Disciplinær og klagenævnet for
beskikkede bygningsagkyndige**



Der blev foretaget administrativ kontrol i 2.208 sager i 2014.

Der blev påbegyndt teknisk revision af 289 sager i 2014.

2.5 Domme

Der er afsagt dom i 2 disciplinærsager, der har været indbragt for domstolene i 2014. Se nærmere herom i afsnit 9.

3. Tagets restlevetid

Klagesagerne

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige har i 2014 truffet afgørelse i en række klagesager, hvor der bl.a. var klaget over (efter klagers opfattelse) fejlagtige oplysninger om tagets restlevetid i tilstandsrapporten.

Bestemmelsen om, at der skal oplyses om tagets restlevetid i tilstandsrapporten blev indført pr. 1. maj 2012.

Følgende fremgår af Bekendtgørelse om huseftersynsordningen:

§ 19. Tilstandsrapporten, der indeholder resultatet af bygningsgennemgangen, herunder oplysning om den forventede restlevetid for den del af bygningens tag (undertag, inddækning eller tagbelægning), som må forventes at have den korteste restlevetid, samt et af sælger udfyldt sælgeroplysningsskema, skal afgives på et skema, der er godkendt af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Den bygningsagkyndige afgiver rapporten tillige med en (eller flere) generel hustypebeskrivelse relevant for den bygning, som tilstandsrapporten vedrører, jf. § 18, til den, der har bestilt huseftersynet, og indberetter rapporten elektronisk via Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters internetbaserede informations- og forvaltningssystem, jf. § 11, nr. 8, senest 14 dage efter bygningsgennemgangens foretagelse.

Følgende fremgår af **Håndbogen** vedrørende tagets restlevetid:

Tagets restlevetid:

Den bygningsagkyndige skal i tilstandsrapporten angive den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Hovedbygningen skal identificeres ved at anvende bygningens litrering (bogstavbetegnelse), jf. kapitel 5.02.1.

Angivelsen af tagets forventede restlevetid skal bestå i en angivelse af restlevetiden for den del af taget (undertag, inddækning eller tagbelægning), som må forventes at have den korteste restlevetid.

I **tilstandsrapporten** er anført:

Forventet restlevetid for bygningens tag

Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vej.

Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Af **Betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520** fremgår følgende i udvalgets overvejelser om bl.a. oplysninger om forventet levetid (i tillæg til rapporten):

”Oplysninger af den nævnte karakter vil efter udvalgets vurdering formentlig kun i begrænset omfang kunne danne grundlag for, at en køber kan komme igennem med et erstatningskrav overfor en bygningsagkyndig *udelukkende* baseret på fejlagtige oplysninger i et tillæg.

Det skyldes, at en køber i almindelighed vil have vanskeligt ved at godtgøre, at den pågældende har lidt et økonomisk tab som følge af f.eks. en fejlagtig angivelse af en bygningsdels levetid.....”

Endvidere fremgår:

”Med den foreslåede restlevetidsangivelse vil købers beslutningsgrundlag blive forbedret, idet det af tilstandsrapporten vil kunne konstateres, om der må forventes afholdt udgifter til udbedring af bestemte bygningsdele indenfor en kortere tidshorisont. Forslaget indebærer dog samtidig, at køber ikke vil have en berettiget forventning om, at den bygningsagkyndige skal kunne drages til ansvar, hvis det konkret måtte vise sig, at bygningsdelen har en kortere restlevetid end angivet i rapporten.”

Endelig fremgår:

”Efter dansk retspraksis er det som altovervejende hovedregel kun skadelidtes *økonomiske* tab, der kan kræves erstattet. Dette kan udgøre et problem i forhold til en række af de oplysninger, som typisk gives i tillæg til tilstandsrapporter. Det vil f.eks. være vanskeligt at godtgøre, at der er lidt et økonomisk tab som følge af en fejlagtig angivelse af en bygningsdels forventede restlevetid.”

I **j.nr. 14047** var der bl.a. klaget over, at der i tilstandsrapporten var anført, at tagbelægningen på henholdsvis litra A og B var anført med en levetid på over 10 år. Klager havde haft to fagmænd til at vurdere taget, og de fandt, at taget havde en kortere levetid end 10 år.

I afgørelsen anførte nævnet følgende:

På side 6 i tilstandsrapporten er anført:

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere. Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen.

Endvidere er anført følgende standardtekst:

Den bygningsagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

Ifølge skønserklæringen er taget 64 år gammelt.

Levetidstabellen anfører, at betontagsten har en levetid på 80 år. Nævnet finder derfor, og da skønnet er baseret på opslag i en tabel, at den bygningsagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser vedrørende forhold 1.

I **j.nr. 14020** var der bl.a. klaget over Tagkonstruktion bygning A: a. Der mangler en kvalitativ vurdering af tagbelægningens tilstand ved huseftersynet.

I afgørelsen anførte nævnet følgende:

Vedrørende restlevetiden bemærkes, at følgende standardtekst fremgår af tilstandsrapporten: "Den bygningsagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningsagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid."

Under henvisning til ovenstående finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge den bygningsagkyndige erstatningsansvar vedrørende forhold 1.

I **j.nr. 13130** var der bl.a. klaget over: 1. Tilstandsrapporten angiver misvisende - forkert restlevetid for husets tagdækning (side 6).

I afgørelsen anførte nævnet følgende:

Nævnet skal vedrørende forhold 1 bemærke, at tagets restlevetid alene er baseret på en gennemsnitsbetragtning for den pågældende type tagbelægning, hvilket også klart fremgår af den tilhørende beskrivelse i tilstandsrapporten. Såfremt der er aktuelle skader på tagbelægningen, skal den bygningsagkyndige bemærke dette selvstændigt under skadesbeskrivelsen i tilstandsrapporten. På denne baggrund finder nævnet, at den bygningsagkyndige har registeret forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten.

Konklusion

Nævnet tillægger det således betydning i afgørelserne, at der alene er tale om et tabelopslag uden individuelt skøn, og den bygningsagkyndige vil alene kunne pålægges erstatningsansvar, såfremt der er konkrete skader eller nærliggende risiko for skader på taget, som burde være beskrevet i rapporten.

Disciplinærsagerne

I teknisk revision er det nævnets opdrag til skønsmændene, at eventuelle fejl i rapporteringen af "Tagets restlevetid" normalt vægtes som en formel fejl på vægtskalaens laveste niveau A og efter de konkrete omstændigheder specificeres på et af niveauets 5 trin.

4. Asbestslam i tagrum

Håndbogens skadesbegreb er defineret i 5 hovedgrupper: (1) fysiske skader, (2) fysiske mangler, (3) fejl, (4) åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen og (5) forhold der medfører en risiko for personskade.

Under hovedgruppe 5 angiver håndbogen:

”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.”*

I den efterfølgende eksempelliste på forhold, der kan indebære personskaderisiko, er blandt andet anført ”sundhedsskadelige materialer”, og herunder hører asbest.

Det er afgørende for den konkrete vurdering af personskaderisikoen, i hvilken form asbesten forekommer. Asbestholdige fiberplader som sådan vil normalt ikke skulle karakteriseres med personskaderisiko, så længe materialets form er ubrudt. Det er først, når materialet optræder i en utilsigtet, ukontrolleret form, at der skal foretages en konkret vurdering af personskaderisikoen.

Asbestslam i tagrum opstår som regel efter højtryksspuling af et asbestholdigt eternitpladetag.

Eternittagplader fremstillet før 1987 indeholder asbest. Renovering af et sådant tag indebærer ofte afrensning med højtryksspuling, der kan løsrive asbestfibre fra tagpladernes overflade. Sammen med vand, smuds og cementrester presses asbestfibre gennem pladeoverlæggene ind i tagrummet i et ikke kendt blandingsforhold og ligger på isoleringslaget og afdamper som plamager under tagpladernes overlæg. Da asbestfibre er sundhedsskadelige, kræver processen specialudstyr og overholdelse af særlige sikkerhedsforskrifter, hvilket udføres af særlige tagrensefirmaer. Det har vist sig, at ikke alle firmaer overholder sikkerhedsreglen om fjernelse af evt. asbestslam i tagrummet. Dette vil typisk skulle ske ved at afdække loftarealet under afrensningen, så plamagerne og evt. afrenset slam fra træværk efterfølgende kan pakkes sammen og fjernes.

Kombinationen af vand og opslammede cementrester binder asbestfibrene, når blandingen størkner. Og så længe den størknede masse får lov at ligge i fred, er den sundhedsskadelige risiko begrænset. Problemet opstår, når man træder på resterne eller påvirker dem på anden vis. I så fald kan fibrene frigives, og blive luftbårne, og dermed indåndes eller transporteres med tøj eller sko.

Disciplinærsager:

I en teknisk revision har skønsmanden angivet det som en fejl, at følgende forhold ikke fremgår af tilstandsrapporten:

Skadesbeskrivelse: *Det kan konstateres, at efter en tagrensning, er der efterladt striber af asbestslam på isoleringen.*

Karakter: K1.

Note: *Størknet asbestslam i urørt tilstand har ingen eller begrænset skadevirkning. Hvis man vil fjerne slammen uden professionelt udstyr og -metode, kan det være forbundet med personrisiko.”*

Fejlens vægt: B8 - *Der er tale om skærpente omstændigheder, da det ikke*



kan forventes, at brugerne har kendskab til håndtering af skaden, og at der kan være personrisiko ved en forkert håndtering ved afhjælpning af skaden.

Nævnet tiltrådte skønsmandens fejlangivelse.

Klagesager:

I klagesag **j.nr. 14065** var der bl.a. klaget over, at asbestslamrester i tagrummet var givet forkert karakter med K1, som burde være K3.

Skønsmanden anførte, at "B.S. har under pkt. 1.15 i Tilstandsrapporten givet K1: Der er asbestholdigt indtørrede slamrester i tagrummet efter at taget er blevet afrenset. BS har således registreret problemet, men vurderes at have fejlet med en for lav karakter."

Nævnet bemærkede, at tagrummet ikke var et opholdsrum. Under henvisning hertil og til de oplysninger, der var givet i rapporten, fandt nævnet, at klager var tilstrækkeligt advaret om forholdet. Der var således ikke grundlag for, at pålægge den bygningsagkyndige erstatningsansvar vedrørende dette forhold.

I klagesag **j.nr. 11054** var der efter tilstandsrapportens udarbejdelse blevet målt asbestfibre i ejendommens varmekanaler. Efterfølgende var der blevet klaget over, at den bygningsagkyndige ikke havde opdaget disse asbestfibre under sin bygningsgennemgang.

Skønsmanden anførte i sin konklusion, at "Det vurderes, at der er tale om en skjult skade, som BS ikke har haft mulighed for at konstatere. (...) Der er derfor ikke begået fejl eller forsømmelser i tilstandsrapporten."

Nævnet fandt, at der var tale om et skjult forhold. Den bygningsagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig.

5. Celotex ("bløde plader")

De porøse træfiberplader (med produktnavne som fx Celotex, Sentex, Insulite) er fremstillet af træfibre, der i en våd proces bindes sammen af træets naturlige indhold af lignin og harpiks. Materialet er herefter presset til ca. 12 mm tykke plader, som tørres og hærdes i en ovn.

Frem til midten af 1960'erne var brugen af disse såkaldte "bløde masonitplader" et almindeligt og ofte anvendt materiale ved efterisolering af ydervægge, lofter og tagetager i enfamiliehuse og sommerhuse.

Brandmæssig risiko: Porøse træfiberplader anvendt som væg- og loftbeklædning indebærer en stor brandmæssig risiko, idet de antændes eksplosivt.

Fugtproblemer: Pladerne er normalt opsat med galvaniserede søm, som danner kuldebroer, og som med tiden bliver synlige igennem tapet og maling. De porøse plader påvirkes meget af skiftende fugtforhold, hvilket medfører store fugtbevægelser, der giver revner i pladesamlinger. I ældre, dårligt isolerede bygninger uden hulmur er der risiko for, at fugtig luft kondenserer på indersiden af den kolde ydervæg, hvilket kan give grobund for trænedbrydende svampe. Dette viser sig ofte ved misfarvninger, fx grønne, sorte, brune eller hvide pletter og plamager.

Med Bygningsreglement 1972 blev det af ovennævnte grunde ikke længere tilladt at beklæde indvendige overflader med bløde træfiberplader.

Pladerne findes dog fortsat i en del ejendomme, og danner derfor jævnligt grundlag for klagesager.

I klagesagerne kan nævnet forholde sig til såvel eventuelle skader på bygningen, som personskaderisikoen ved brand.

I klagesag j.nr. 13123 var der bl.a. klaget over vægbeklædninger med bløde træfiberplader.

Skønsmanden anførte, at "det er ret nemt at konstatere beklædning med bløde træfiberplader. Dette kan ske ved bankning på væggen. Selv om der er tale om en lovlig beklædning, burde beklædningen på grund af risikoen for røgd udvikling og skimmel være medtaget med karakter K1. Det er en fejl, at bemærkningen om beklædningen ikke er medtaget i tilstandsrapporten."

Nævnet: Klager var allerede inden handlen gjort opmærksom på, at Celotex på indvendige vægge burde fjernes. Allerede fordi klager havde været bekendt forholdene, inden handlen var endelig, og disse forhold er medtaget i det bilag, der gav anledning til nedsættelsen af købesummen, fandt nævnet ikke, at klager havde lidt et tab vedrørende disse forhold, hvorfor den bygningsagkyndige ikke var erstatningspligtig.

I klagesag j.nr. 14020 var der bl.a. klaget over, at den indvendige del af ydervægge i flere værelser var ulovligt beklædt med celotexplader.

Skønsmanden anførte, "Det vurderes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved Huseftersynet. Det var almindeligt før 1967, at anvende celotexplader som isolering af ydervægge. Først efter 1967 blev pladerne kendt uegnet til brug som beklædning af vægge på grund af den forøgede brandfare, disse plader kunne medføre. Det er ikke muligt at fastlægge, hvornår pladerne er monteret, men er de monteret før 1967, er de ikke ulovlige i dag. Huset er opført i 1936."

Nævnet fandt det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at den bygningsagkyndige havde begået fejl i forbindelse med beskrivelsen af forholdet på besigtigelsestidspunktet. Den bygningsagkyndige var derfor ikke erstatningsansvarlig.

6. Udlejning af ejendomme- ikke sommerhuse

Disciplinær og klagenævnet har også i 2014 behandlet sager om, hvorvidt en klager skulle betragtes som erhvervsdrivende, og dermed ikke kunne benytte sig af nævnet som klageinstans, jf. Bekendtgørelsen om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige § 7, stk.2.

Emnet er tidligere blevet behandlet af Ankenævnet for Huseftersyn i årsberetningen for 2006 under emnet "Erhvervsdrivende klager", og af Disciplinær- og klagenævnet i årsberetningen for 2013 under samme navn.

Disciplinær- og klagenævnet har truffet en principiel afgørelse i sag 14082.

I **j.nr. 14082** var der klaget over, at den bygningsagkyndige ikke havde anført, at kældervæggen var opført i gasbeton. Ejendommen var ikke et sommerhus.

Klager overtog ejendommen 3. januar 2013, hvorefter ejendommen blev udlejet to gange. Den første lejekontrakt blev indgået 8. februar 2013 med ophørsdato 1. marts 2015, og den anden lejekontrakt blev indgået 29. juli 2014 med ophørsdato 1. november 2015. De seneste lejere opsagde lejemålet 29. oktober 2014 grundet skimmelsvamp i ejendommen.

Klager oplyste, at ejendommen var erhvervet med henblik på beboelse inden for en kortere årrække, da klager på tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen var udstationeret.

Af nævnets afgørelse fremgår følgende:

"Efter nævnets praksis kan klage over tilstandsrapporter ikke behandles, når en ejendom er købt med henblik på udleje. Den omstændighed, at køber på et senere tidspunkt selv ønsker at bebo ejendommen ændrer ikke herpå, medmindre udlejningsperioden er af kortere varighed.

Når henses til de forelagte oplysninger finder nævnet ikke grundlag for at behandle denne klagesag, som derfor afvises jf. Forretningsordnens § 6, stk. 1. "

Med denne afgørelse har nævnet givet udtryk for, at det anlægger en restriktiv vurdering, hvis udlejning varer i over et år.

7. Undtagelse af småbyggerier og drivhuse

Disciplinær- og klagenævnet har tidligere i årsberetningen fra 2011 (s.9) og 2012 (s.9) behandlet dette emne.

Når undtagelsen af sekundære bygninger i tilstandsrapporter kan få så stor en betydning, er det fordi, dette kan medføre, at en ejerskifteforsikring kan tage forbehold i policen for dækning af eventuelle skader på bygningen, uanset om undtagelsen er i overensstemmelse med håndbogens regler.

Når en sekundær bygning uretmæssigt er undtaget, vil en køber, som klager ikke have lidt et tab og derfor ikke kunne få tilkendt erstatning i en klagesag, fordi vedkommende har haft en forventning om, at bygningen ikke repræsenterede nogen værdi. Anderledes stiller det sig, hvis det er sælger, som klager. Hvis sælger kan dokumentere, at have lidt et tab, som følge af den urigtige undtagelse, vil dette kunne udløse en erstatning. Nævnet har hidtil ikke haft sager, hvor klager var sælger, og det må forventes, at nævnet i sådanne sager, vil kræve en forholdsvis sikker dokumentation for tabet.

Disciplinær- og klagenævnet har i 2013 og 2014 truffet yderligere afgørelser i denne type sager, hvor køber var klager.

J.nr. 12112

I denne sag var der blandt andet klaget over, at 4 bygninger på ejendommen, der bestod af en havestue, sommerhus og 2 stalde ikke var medtaget i tilstandsrapporten.

Nævnet fandt, at det var en fejl, at bygningerne ikke var medtaget i tilstandsrapporten, da bygningerne var anvendelige og i brugbar stand. Nævnet fandt ligeledes, at klager som følge af undtagelse af bygningerne ikke havde en forventning om, at disse havde haft nogen værdi forud for handlen. Klager var på denne baggrund ikke berettiget til erstatning, da denne ikke havde lidt et tab.

J.nr. 12127

Der var blandt andet klaget over at en staldbygning var undtaget fra tilstandsrapporten, da den bygningssagkyndige havde vurderet at bygningen havde ringe byggeteknisk værdi.

Nævnet fandt, at det var en fejl, at bygningen var blevet undtaget, da bygningen var anvendelig, og havde en ikke ubetydelig værdi.

Imidlertid fandt nævnet, at klager ikke havde lidt et tab, da denne forud for købet ikke havde en berettiget forventning om, at bygningen repræsenterede nogen økonomisk værdi. Da klager ikke havde lidt et tab, var han derfor ikke berettiget til erstatning.

J.nr. 13118

I denne sag havde køber blandt andet klaget over for stor lægteafstand på bygning B, som var undtaget fra tilstandsrapporten med begrundelsen, at bygningen havde ringe byggeteknisk værdi.

Nævnet fandt, at undtagelsen var en fejl, men at klager på denne baggrund ikke havde en berettiget forventning om, at bygningen repræsenterede nogen byggeteknisk værdi forud for købet. Klager var derfor ikke berettiget til erstatning, da denne ikke havde lidt et tab.

Konklusion

Som køber skal man være opmærksom på, at man ikke kan få erstatning, selvom den bygningssagkyndige fejlagtigt har undtaget en bygning fra tilstandsrapporten, da man ikke har haft nogen berettiget forventning om, at bygningen repræsenterede nogen økonomisk værdi. Man har derfor ikke lidt et økonomisk tab. Tværtimod kan man sige, at man har haft en gevinst.

8. Kvalitetssikring af tilstandsrapporter

Administrativ kontrol

Samtlige knap 400 aktive bygningsagkyndige er i 2014 blevet administrativt kontrolleret. Sekretariatet har for hver enkelt bygningsagkyndig gennemgået de tre seneste (på kontroltidspunktet) indberettede tilstandsrapporter, for at afdække om håndbogens formelle regler for rapportering er overholdt, og om teksterne kan antages at være forståelige for lægmand. I de rapporter, hvor der er konstateret systematiske og/eller betydelige mangler i forhold til regelgrundlaget, er den bygningsagkyndige udtaget til en efterfølgende teknisk revision. I de rapporter, hvor der er konstateret sporadiske og/eller mindre betydende mangler, er den bygningsagkyndige kontaktet på telefon for en kollegial dialog om de punkter, hvor tilstandsrapporten kan forbedres.

Teknisk revision

Der er afsluttet i alt 281 tekniske revisioner i 2014. I 23 af disse sager, har der efter sekretariatets vurdering været indikationer på, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet i et omfang, der kan danne grundlag for sanktion, og sagerne er derfor indstillet til afgørelse i nævnet. Hvilket er et betragteligt fald i forhold til 2013, hvor 62 sager blev indstillet. Nævnets afgørelser fremgår af ovenstående statistik. De resterende 248 tekniske revisioner er afsluttet af sekretariatet uden videre sagsbehandling.

Ligesom i tidligere år gælder det, at mere end 90 % af fejlene i tilstandsrapporterne enkeltvis er uden særlig betydning for brugerne/køberne, idet den økonomiske konsekvens vil være under 10.000 kr. og i de fleste tilfælde noget mindre eller ingen. Det drejer sig dels om mindre skader, der ikke er rapporteret, og dels om mindre skadesforhold, der ikke er fyldestgørende rapporteret og ikke kommunikerer det, som den bygningsagkyndige måske faktisk har observeret og vurderet. Det drejer sig primært om mangelfuld omfangsbeskrivelse og stedfæstelse af skaderne, samt ofte manglende redegørelse for den konkrete skadesrisiko.

Samtlige nævnsbehandlede fejlangivelser er tilgængelige for alle bygningsagkyndige i referencearkivet på herev.dk.

9. Københavns Byrets domme af 9. januar 2015

To bygningsagkyndige har henholdsvis den 21. januar 2013 og den 11. marts 2013 anlagt sag mod Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, med principal påstand om, at nævnets afgørelser var ugyldige, subsidiært at der ikke var grundlag for at tildele de bygningsagkyndige sanktioner.

De to bygningsagkyndige var begge i 2012 var blevet udtaget til teknisk revision ved den samme skønsmand, udmeldt af nævnet. Nævnet havde henholdsvis den 12. februar 2013 og den 20. december 2012 på baggrund af kontrolrapporterne truffet afgørelse og tildelt de bygningsagkyndige henholdsvis en påtale og en advarsel.

De bygningsagkyndige havde under sagens behandling i nævnet gjort indsigelse mod gyldigheden af skønsmandens rapporter, idet denne i forbindelse med sin besigtigelse havde fået bistand af sin far, der selv tidligere havde fungeret som teknisk revisor(skønsmand). De bygningsagkyndige mente derfor, at rapporterne reelt var udarbejdet af ham. Endvidere gjorde de gældende, at skønsmandens far var inhabil overfor dem af forskellige konkrete årsager.

Nævnet har efterfølgende overfor skønsmanden påpeget, at man ikke finder det hensigtsmæssigt, at skønsmændene medbringer egne "tekniske" assistenter til skønsforretningen, hvilket skønsmanden har taget til efterretning.

Nævnet meddelte i afgørelserne, at de bygningsagkyndiges generelle indsigelser mod kontrolrapporterne ikke gav grundlag for at afvise deres gyldighed.

Ved retten har de bygningsagkyndige til støtte for deres påstande gjort gældende, at kontrolrapporterne, som danner grundlag for afgørelserne ikke er udarbejdet af teknisk revisor alene, og de er derfor ikke gyldige.

Ved kendelse af 24. april 2013 havde Københavns Byret truffet afgørelse om, at der ikke skulle deltage tre dommere ved sagens behandling, som ellers påstået af sagsøger i den ene sag. Denne kendelse blev kæret til Østre Landsret, der den 21. juni 2013 fandt, at der skulle deltage tre dommere i afgørelsen af sagen, da landsretten efter sagens oplysninger fandt, at sagens udfald kunne få væsentlig betydning for andre end parterne.

Sagerne er blevet hovedforhandlet sammen ved byretten.

I dommene af 9. januar 2015 udtalte byretten enslydende i begge sager:

Bevisbyrden for, at der foreligger forhold, som kan føre til, at nævnets afgørelse er ugyldig påhviler bb (den bygningsagkyndige/sagsøger).

I den ene sag udtalte retten endvidere:

På denne baggrund finder retten det ikke godtgjort, at den tekniske revision ikke er udført af xx (skønsmanden), eller at xx (skønsmanden) ikke skulle have udarbejdet kontrolrapporten. Det er herunder ikke godtgjort, at det i den konkrete sag har haft betydning for den udførte kontrol, at yy (skønsmandens far) deltog i eftersynet, eller at xx (skønsmanden) udvekslede faglige synspunkter med yy (skønsmandens far). Retten finder heller ikke grundlag for at fastslå, at xx som følge af konkurrencemæssige forhold eller udfaldet eller udfaldet af en tidligere sag skulle have været inhabil.

Der er således ikke grundlag for at fastslå, at sagsøgtes (nævnets) afgørelse lider af væsentlige mangler, som kan føre til, at afgørelsen kan tilsidesættes som ugyldig.

I den anden sag udtalte retten endvidere:

På denne baggrund finder retten det ikke godtgjort, at den tekniske revision ikke er udført af xx (skønsmanden), eller at xx (skønsmanden) ikke skulle have udarbejdet kontrolrapporten.

Det fremgår af BfBE's nyhedsbrev af 25. februar 2013, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige overfor revisorkorpset har præciseret, at teknisk revisor som den overvejende hovedregel selv skal stå for hele revisionsopgaven. Retten bemærker herved, at retten efter bevisførelsen ikke finder det godtgjort, at det i den konkrete sag har haft betydning for den udførte kontrol at yy (skønsmandens far) deltog som assistent ved eftersynet. Det bemærkes videre, at det forhold, at yy to gange har udført teknisk revision af (sagsøger nr. 2)'s tilstandsrapporter på andre ejendomme ikke kan føre til, at yy ville have været inhabil, hvis han havde været revisor, og at han som følge heraf ikke burde have været til stede.

Der er således ikke grundlag for at fastslå, at sagsøgtes (nævnets) afgørelse lider af væsentlige mangler, som kan føre til, at afgørelsen kan tilsidesættes som ugyldig.

Endvidere udtalte byretten enslydende i begge sager:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige består af 7 medlemmer, hvoraf 3 af de medlemmer, som deltog i den konkrete sag, havde byggeteknisk viden. Efter bevisførelsen om de konstaterede fejl, som alene har omfattet forklaringer fra sagsøger, xx(skønsmanden) og yy (skønsmandens far) samt tilstandsrapporten og kontrolrapporten, finder retten, at der ikke foreligger det fornødne sikre grundlag for at tilsidesætte nævnets vurdering af de enkelte punkter i revisionsrapporten.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige blev frifundet i begge sager

Begge sagsøgere har ved ankestævninger af 22. januar 2015 anket sagerne til landsretten med påstande som for byretten.

Den 20. februar 2015 har Østre Landsret afsagt kendelser og afvist ankesagerne. Dette er sket under henvisning til, at ankesagerne er omfattet af ankebegrænsningen i retsplejelovens § 368, stk. 1, 2. pkt., hvorefter byrettens dom kun kan ankes med Procesbevillingsnævnets tilladelse. I den forbindelse henviser landsretten til, at Højesteret ved dom af 13. november 2009 i sag 180/2009, om prøvelse af en disciplinærbøde på 10.000 kr. pålagt en advokat udtalte, at også en irettesættelse, der er en mildere sanktion end en bøde, skal anses for omfattet af ankebegrænsningen i retsplejelovens § 368, stk. 1, 2 pkt.

De bygningsagkyndige har søgt om tilladelse til at anke Østre Landsrets kendelse af 20. februar 2015 til Højesteret hos Procesbevillingsnævnet.

Opmærksomheden henledes således på, at der endnu ikke foreligger endelig afklaring af om sagen kan ankes.

Nævnet vil orientere om det videre forløb i årsberetningen for 2015.